

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Esbjerggata 18, 4026 STAVANGER

 STAVANGER kommune

# gnr. 59, bnr. 422

# Andelsnummer 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m<sup>2</sup> BRA-i: 124 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 22520-1116

Eiendomsverdi ref nr: KA1280

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 BOLIGTAKSERING  
**StavangerTakst AS**

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

# StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406



**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, annek, 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

Enderекkehus over kjeller, 1. og 2. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning på langsider og liggende plastkledning på endevegg. Takkonstruksjon i saltaksform med bærende åser, tekket med betongtakstein. Det tilhører boligen en utvendig bod.

Eiendommen fremstår samlet sett i brukbar stand ut fra alder og konstruksjon, men med noen forhold som bærer preg av alder, slitasje og begrenset oppgradering over tid. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som bør følges opp, og oppgraderinger må påregnes over tid. Tilstandsmerkene i rapporten gjenspeiler i hovedsak forhold knyttet til byggets alder og datidens byggeskikk. For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Rekkehus - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med ukjent årstall, men nyere enn byggeår, typisk fra 80-90 tallet.

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er utført i plast. Pipe er utført med heldekket beslag i metall over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tre på langvegger, på endevegg er det liggende kledning i plast. Kledningen er inispisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Takkonstruksjonen er utført som åstak med sutakbord i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på kjøkkenet er fra 2005.

Fire vinduer i 2. etasje er fra 2004, øvrige vinduer er fra 1994.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt dør i utvendig bod.

Balkongdør fra 2006.

Hoveddør med sideglass fra 2020.

Terrasseplattning er oppført med bjelkelag og terrassebord, og er plassert lavt over terreng.

Utvendige trapper i betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, entrè og del av kjøkken er fliselagt og har varmekabel. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Vegger i kjeller er med synlig betong. Innvendig tak i kjeller med trepanel og platekledning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte, formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad fra byggeår som senere er oppgradert på overflater. Det er fliser på gulv og vegger. Innvendig tak er malt. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte. Gulvet har varmekabel.

Dusjkabinett, innredning og toalett fra 2025.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og jern.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringssskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringssskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering er fra byggeår (1952), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne dreneringsrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeåret, utført etter datidens byggeskikk og standard.

Under tilbygget er det ringmur i lettklinkerblokker.

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann.

Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.

Terreng- og fallforhold nær grunnmur er delvis skjult av terrasse og kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er basert på synlige forhold.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

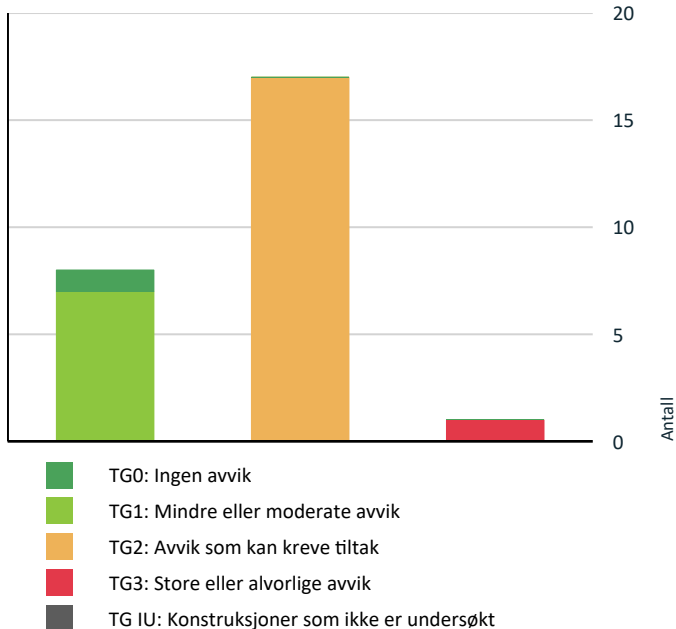
## Rekkehus

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

Kjeller er på godkjente tegninger vist som vedbod, matbod og disponibelt rom. Rommene er i dag tatt i bruk som vaskekjeller og kjellerstue. Kjelleren har etasjehøyde på ca. 2,0 m og tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold når det gjelder takhøyde og dagslysforhold. Rommene er derfor ikke vurdert som godkjent for varig opphold.

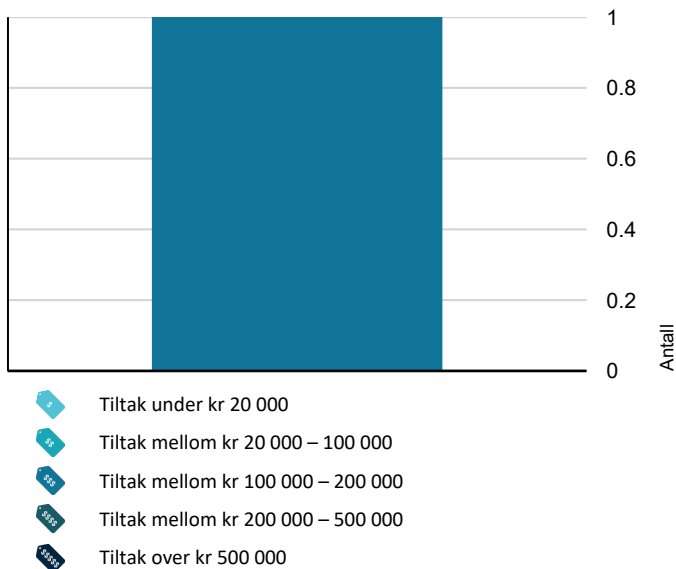
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet fremstår med eldre løsning hvor sluk er av eldre type, og membran ikke kan verifiseres. Det er registrert sprekke-dannelser i fliser og fuger, samt bom i enkelte fliser. Fallforhold mot sluk er svært begrenset, og gulvet fremstår tilnærmet flatt med lokale lommer. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen. Badet opplyses å være i daglig bruk, men registrerte avvik og konstruksjonsmessig oppbygging tilsier behov for oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blybeslaget i overgangen mellom yttertak har begynnende hull.

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

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

Det er ikke etablert lufting mellom nedre kant av kledning og grunnmur på fasaden mot hage.

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Overlysvindu har slitasje og fuktskjolder. Bjelke som ligger til pipe har fuktskjolder og har forhøyet fuktnivå.

Det er registrert hull i treverk som kan indikere tidligere borebilleangrep. Det ble ikke observert borestøv eller andre tegn til aktiv aktivitet ved befaringen. Eier opplyser at forholdet tidligere er behandlet av skadedyrfirma.

## ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer med uttørket treverk. Utvendig belistning har slitasje, er dårlig festet og tilslutter ikke karm.

## ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er værslitt og har forhøyet fuktnivå i nedre del av karmen. Det er ikke tett mellom karm og mur ved kjellerdøren. Løsningen under balkongdøren er ikke fagmessig utført.

## ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Laminatgulvet har glipper i langskjøtene, noe som medfører synlige åpninger mellom bordene enkelte steder.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gang i 2. etasje er det målt et høydeavvik på 20 mm. I kjellerstuen er det målt et høydeavvik på 15 mm gjennom hele rommet.

## ! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kryp kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er adkomstmulighet til denne delen av konstruksjonen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i kryp kjelleren.

## ! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 innedører henger litt og tar borti karm. Dørbladet mellom stue og gang er fjernet, men oppbevares i boligen og kan reetableres av ny eier dersom ønskelig.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad mangler tilfredsstillende løsning for tilluft.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1952

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med ukjent årstall, men nyere enn byggeår, typisk fra 80-90 tallet.

Taktekkingen er av betongtakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for taksmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i plast. Pipe er utført med heldekket beslag i metall over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blybeslaget i overgangen mellom yttertak har begynnende hull.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Beslaget i overgangen bør utbedres for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og skader på bygget.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tre på langvegger, på endevegg er det liggende kledning i plst. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert lufting mellom nedre kant av kledning og grunnmur på fasaden mot hage.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom nedre kant av kledning og grunnmur for å unngå oppfukning og risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som åstak med sutaksbord i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Overlysvindu har slitasje og fuktskjolder. Bjelke som ligger til pipe har fuktskjolder og har forhøyet fuktnivå.

Det er registrert hull i treverk som kan indikere tidligere borebilleangrep. Det ble ikke observert borestøv eller andre tegn til aktiv aktivitet ved befaringen.

Eier opplyser at forholdet tidligere er behandlet av skadedyrfirma.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskjolder rundt overlysvindu er på befaringdagen tørre, men dette bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre fuktproblematikk. Forhøyet fuktnivå ved bjelke til pipe indikerer mulig lekkasje, og nærmere undersøkelser samt utbedring anbefales for å forhindre råte og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Videre oppfølging av hull i treverk kan være aktuelt dersom nye tegn til aktivitet oppstår.



Takkonstruksjon med bærende bjelker (åser)



Forhøyet fuktnivå i bjelke ved pipe.



Takvindu.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

Vindu på kjøkkenet er fra 2005.  
Fire vinduer i 2. etasje er fra 2004, øvrige vinduer er fra 1994.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen vinduer med uttørket treverk. Utvendig belistning har slitasje, er dårlig festet og tilslutter ikke karm.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Vinduer med uttørket treverk bør behandles for å forhindre oppsprekking og videre forringelse.

Utvendig belistning bør utbedres for å sikre god tilslutning og feste mot karm, slik at vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen unngås.



Vannbrett under vindu



Sidelist på vindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt dør i utvendig bod.  
Balkongdør fra 2006.  
Hoveddør med sideglass fra 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er værslitt og har forhøyet fuktnivå i nedre del av karmen. Det er ikke tett mellom karm og mur ved kjellerdøren. Løsningen under balkongdøren er ikke fagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kjellerdøren bør tørkes og vedlikeholdes med egnet behandling for å unngå skade og forkortet levetid.

Det bør etableres tilfredsstillende tetting mellom dør og mur for å hindre inntrengning av fukt, noe som kan føre til råte og skader på konstruksjonen.  
Avslutningen under balkongdøren bør utbedres for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for vanninntrengning og følgeskader.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning er oppført med bjelkelag og terrassebord, og er plassert lavt over terreng.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat på gulv. Entré og deler av kjøkkenet er flislagt og har varmekabler. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Vegger og gulv i kjeller har synlig betong. Kjellerstue har laminat på gulv. Innvendig tak i kjeller har trepanel og platekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Laminatgulvet har glipper i langskjøtene, noe som medfører synlige åpninger mellom bordene enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulvet bør holdes under observasjon for å vurdere om glippene utvikler seg.

Konsekvensen av åpninger mellom bordene kan være økt slitasje og redusert levetid på gulvet.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gang i 2. etasje er det målt et høydeavvik på 20 mm.

I kjellerstuen er det målt et høydeavvik på 15 mm gjennom hele rommet.

#### 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.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Kjellerstue har laminat på gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga yttervegger i synlig betong.

### TG 2 Krypkjeller

#### Beskrivelse

Det er ringmur med ventiler under tilbygg (deler av kjøkken og gang). Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er adkomstmulighet til denne delen av konstruksjonen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Det bør etableres en løsning for inspeksjon av krypkjeller. Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å kontrollere tilstanden. Krypkjeller er generelt en konstruksjon hvor det kan oppstå fuktproblematikk dersom forholdene ikke er tilfredsstillende.



Ringmur med ventil.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, formpressede fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 innedører henger litt og tar borti karm.

Dørbladet mellom stue og gang er fjernet, men oppbevares i boligen og kan reetableres av ny eier dersom ønskelig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører tar i karm. Justering anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår som senere er oppgradert på overflater. Det er fliser på gulv og vegger. Innvendig tak er malt. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte. Gulvet har varmekabel. Dusjkabinett, innredning og toalett fra 2025.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med eldre løsning hvor sluk er av eldre type, og membran ikke kan verifiseres. Det er registrert sprekkdannelser i fliser og fuger, samt bom i enkelte fliser. Fallforhold mot sluk er svært begrenset, og gulvet fremstår tilnærmet flatt med lokale lommer. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen. Badet opplyses å være i daglig bruk, men registrerte avvik og konstruksjonsmessig oppbygging tilsier behov for oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sprekk i flis på gulv.



Gammel sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, stekeovn og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber og jern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad mangler tilfredsstillende løsning for tilluft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for tilluft på badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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.

1952

# Tilstandsrapport

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**
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 varmtvannsbereder, 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 På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.**



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Drenering er fra byggeår (1952), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drensør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeåret, utført etter datidens byggeskikk og standard. Under tilbygget er det ringmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av løs puss anbefales for å hindre videre forvitring og redusere fuktpåvirkning, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og økt vedlikeholdsbehov.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann. Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befarings.

Terreng- og fallforhold nær grunnmur er delvis skjult av terrasse og kan derfor ikke verifiseres. Vurderingen er basert på synlige forhold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Kapitlet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Avvik på rekkverk for utvendig trapp gjelder kjellertrappen. Avvik for manglende rekkverk og åpninger mellom trinn gjelder innvendig kjellertrapp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

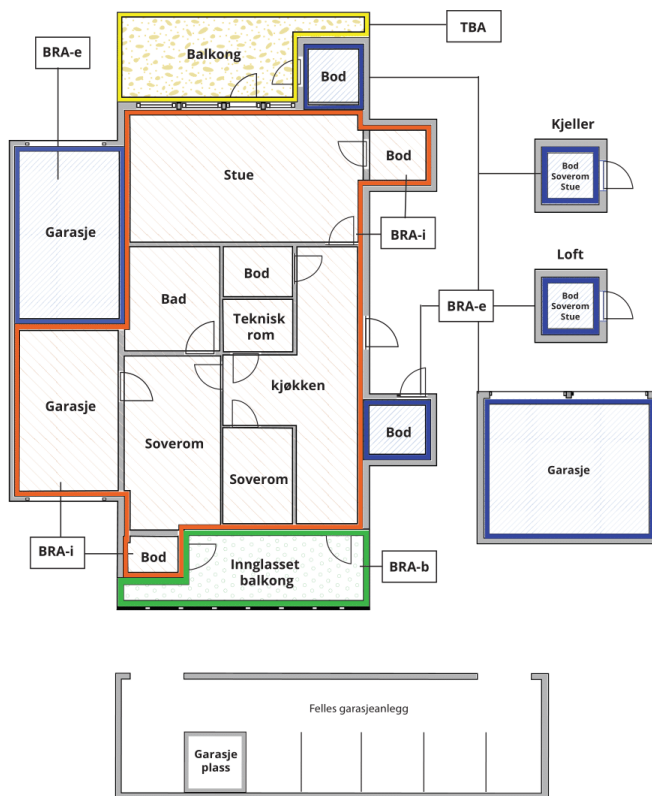
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggt teknisk 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50	9		59	23
Kjeller	35			35	
2. etasje	39			39	
<b>SUM</b>	<b>124</b>	<b>9</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>133</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, entré	Bod	
Kjeller	Annet, gang, uinnredet kjellerrom		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		

## Kommentar

BRA-e er areal i utvendig bod.

Boligen har også koffertloft benyttet til lagring. Arealet er ikke måleverdig og inngår ikke i boligens oppgitte areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller er på godkjente tegninger vist som vedbod, matbod og disponibelt rom. Rommene er i dag tatt i bruk som vaskekjeller og kjellerstue. Kjelleren har etasjehøyde på ca. 2,0 m og tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold når det gjelder takhøyde og dagslysforhold. Rommene er derfor ikke vurdert som godkjent for varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	422		0	1118 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Esbjerggata 18

### Hjemmelshaver

Borettslaget Årrestadstykket Vi

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ÅRRESTADSTYKKET VI	932297450			Aarsund Ine-Charlotte Herrød, Hagen Lars

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

9

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i bydelen Bjergsted/Tasta i Stavanger kommune.

### 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

Tomten er opparbeidet med terrasseplating, beplantning og gangarealer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	
2	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler  
Den 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](#)

Eiers opplysninger: Rapporten bygger på informasjon gitt av eier, herunder tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger om vedlikehold og tidligere utbedringer. Bygningssakskyndig har ikke foretatt kontroll av dokumentasjonen utover det som er opplyst i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.
2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.
3. Bruk av rapporten  
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.