


Tilstandsrapport

takstkompaniet

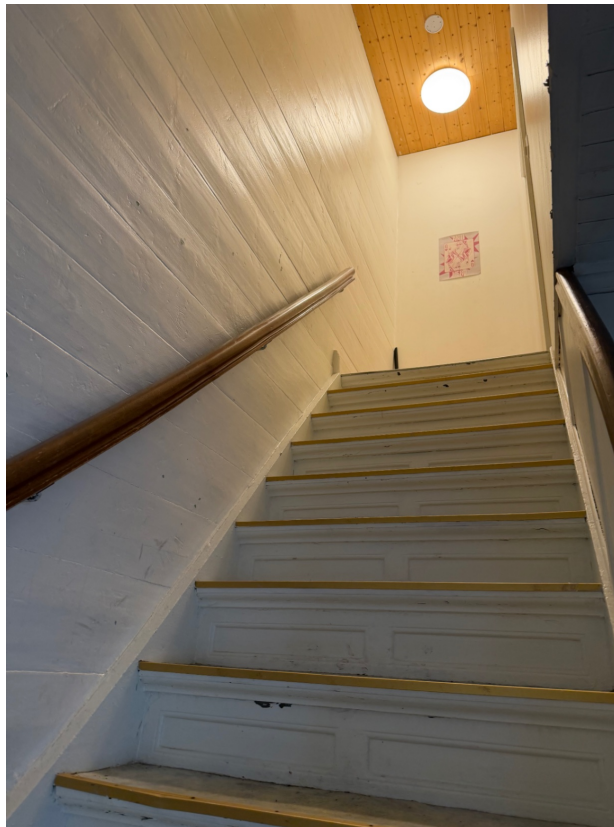
 Tomannsbolig

 Løkkeveien 40, 4008 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 687, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 22514-1034

Referansenummer: VN3436

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet



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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Viktig informasjon til kjøper:

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

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

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

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

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

Alt av yttervegger, grunnmur, tak og tomteforhold er inkludert i denne rapporten, da det er én eier som selger alle tre enhetene.

Alle tre rapportene bør leses for å få et helhetlig bilde av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1877

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein fra 1986.
Sarnafilduk fra 2019.
Pappshingel av ukjent alder.

Plastikk nedløp og renner.
Belsag i plastisol.

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning. Ifølge eier har ytterveggene fått ny isolasjon, plater og kledning i 2005, samt ca. 2010.

Yttervegg mot nabo har kledning av ukjent alder.
Yttervegger ved frisørsalongen har pusset betong.
Rundt inngang til yogarommet er det murstein.

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer der det er mulig å komme til.

Åsetak fra byggeår.

Vindu på bad fra 1996.

Vinduer fra 2005 på soverom, stue og kjøkken.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Velux vindu i trapp av ukjent alder.

Vinduer og takvinduer.

Malt trevindu med 2-lags glass.

Vindu fra 1982/1989 på kjøkken.

Malt hovedytterdør i hovedetasje.
Malt B30 brannør in til leiligheten.

Trapp ut til bakeplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv og heltregulv.

Tapet, laft, malte plater med tapet på vegger.
Malte plater i tak og falske bjelker på kjøkken.
Panel i tak på bad.

Synlig åsetak på loft og tregulv.
Trebjelkelag.

Mursteinspipe.
Vedovn og peisinnatts.

Malt tretrapp.
Fellesareal: Tretrapp med belegg fra leiligheten og ned til 2. etasje.

Tredører med speil og glassfelt.
Både malte og umalte dører er observert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med belegg på gulv.
Tapet på vegger og panel i tak.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med sluk under.
Toalett og innredning med vask.

Våtrommet fungerer som det er i dag, men kjøper bør være oppmerksom på at det er behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Det anbefales å planlegge renovering i nær fremtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er tatt fuktmåling i laft bak dusjkabinett fra utvendig lagerrom. Resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med laminat benkeplate og glatte fronter.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøper anbefales å kontrollere overflatene nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør-i-rør) er koblet sammen med kobberrør i teknisk/vaskerom i 2. etasje.
Avløpsrør av plast og soilrør.

Avtrekksvifte på badet samt ventiler i vinduene og veggene.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe fra 2021.
Varmtvannsbereider med ukjent alder.
Elektrisk anlegg fra 2000

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Ukjent årstall på drenering.
Det er ikke opplyst om at det er drenert rundt boligen.
Grunnmur av stein og betong.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden på disse installasjonene er dermed vurdert ut ifra alder. Det må understrekes at en fullstendig vurdering av avløpsrørene forutsetter kamerainspeksjon av de underjordiske ledningene. Alternativt kan det være nødvendig med utvendig oppgraving for nærmere kontroll. Uten slik undersøkelse kan eventuelle skader, forskyvninger, røtter, lekkasjer eller andre avvik ikke utelukkes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

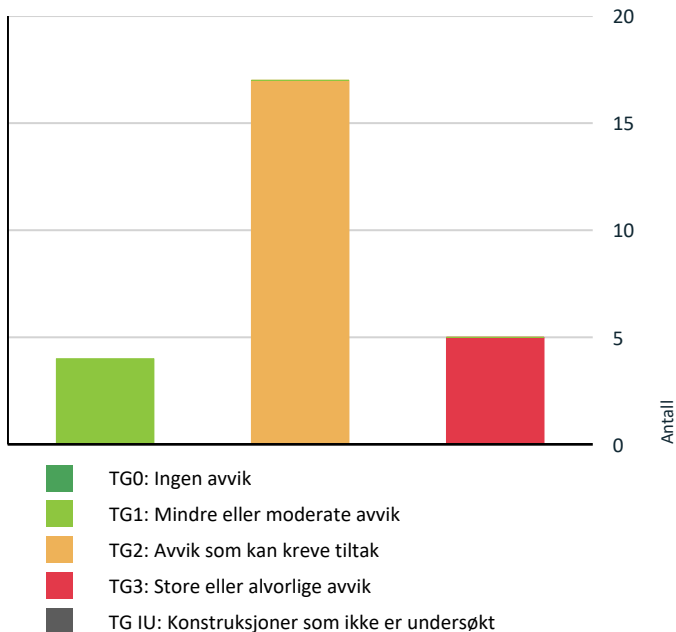
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.

Trapperom opp til 4. etg er ikke tegnet inn.

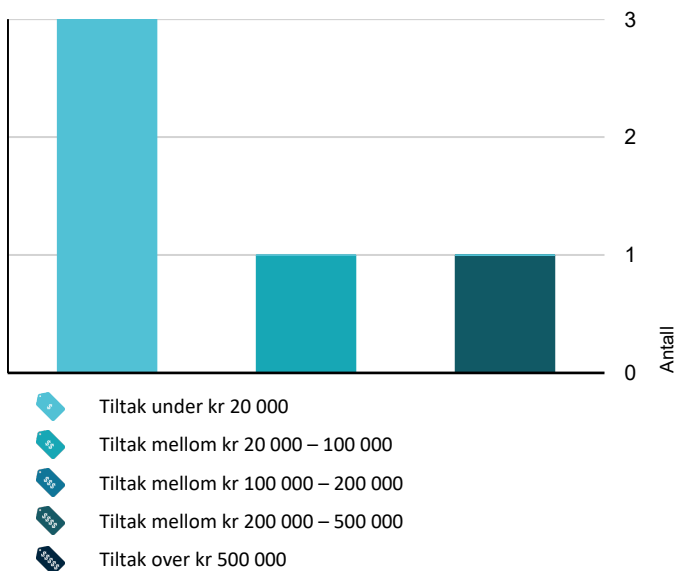
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 1982** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1877

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har høyere standard en byggeår tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein fra 1986.
Sarnafilduk fra 2019.
Pappshingel av ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Synlig løs takstein.

Det er utettheter mellom vegg og takpapp i trapp til lagerrom.

Det er liten oppkant på Sarnafil-duk ved dør til lagerrom, og det er åpent rett inn i takkonstruksjonen over frisørsalongen.

Det er vannmerker rundt pipe og avtrekk på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knekte takstein bør skiftes ut, og vannansamlinger på taket må utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting i konstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer.

Vannmerker på gulvet i loftsetasjen ved pipe og avtrekk indikerer mulig lekkasje, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å forhindre ytterligere fuktskader.

Det bør lages større oppkant rundt dør til lagerrom, samt tettes inn til bjelkelag fra lagerrom, slik at skadedyr og eventuelt vann ikke kommer inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader, da dette kan variere etter omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs takstein.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastikk nedløp og renner.
Belsag i plastisol.

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.

Det er vannmerker på gulvet i loftsetasjen ved pipe og avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og materiell.

Avvik i beslagløsninger og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Utbedring eller utskifting bør vurderes for å unngå skader på konstruksjonen.

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning.
Ifølge eier har ytterveggene fått ny isolasjon, plater og kledning i 2005, samt ca. 2010.
Yttervegg mot nabo har kledning av ukjent alder.
Yttervegger ved frisørsalongen har pusset betong.
Rundt inngang til yogarommet er det murstein.

Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer der det er mulig å komme til.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er utført punktvis målinger med fuktmåler, og det ble registrert forhøyede fuktverdier enkelte steder. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av forholdene for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av kledningen, inkludert utskifting av råteskadet treverk og etablering av tilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur.
Dette bør gjøres for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



råte rundt vinduslister.



Dårlig utførelse rundt hjørner.



Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.



Forhøyede fuktnivå i kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åsetak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
- Andre tiltak:

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for kondens og fuktskader.

Skjevheter og avvik rundt gjennomføringer må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre vanninntrenging.

Fuktskjolder, fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp og råte.

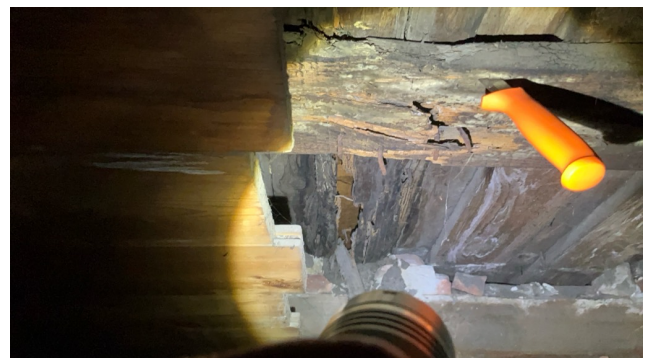
Skader etter aktivitet av skadedyr må utbedres, og tiltak mot videre angrep bør iverksettes for å beskytte bygget mot ytterligere skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for å få undersøkt eventuelle feil, og ikke for utbedringskostnadene da disse kan bli noe høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avføring fra skadedyr.



Parti av underkledning som er rått.

Tilstandsrapport



Undertak i lagerrom.

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på bad fra 1996.

Vinduer fra 2005 på soverom, stue og kjøkken.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Velux vindu i trapp av ukjent alder.

Vinduer og takvinduer – Punktering (dugg mellom glasslag):

Det er generelt vanskelig å kontrollere punktering (brudd i glassforseglingen) i isolerglass, både i vanlige vinduer og takvinduer, ved en visuell befaring. Punktering kan forekomme uten at det foreligger synlige tegn som dugg eller kondens mellom glasslagene på befaringsdagen. Slike tegn kan være sesong- og væravhengige, og derfor ikke alltid synlige. Det tas derfor forbehold om skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er sprekke i karmen på innsiden av Velux-vinduet.

Det er registrert svartesopp rundt vinduet på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av slitte karm og sprekker i trevirket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og varmetap.

Høyt fuktnivå og avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse, for å sikre tilstrekkelig fuktmodstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - 1982

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass.
Vindu fra 1982/1989 på kjøkken.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i hovedetasje.
Malt B30 brannør in til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmene og treverket bør utbedres og eventuelt males for å hindre videre forvitring og råte.

Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre tett lukking mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås og varmetap reduseres.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, dårligere bokomfort og risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen.



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ut til bakeplan.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv og heltregulv.
Tapet, laft, malte plater med tapet på vegger.
Malte plater i tak og falske bjelker på kjøkken.
Panel i tak på bad.
Synlig åretak på loft og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Riss i overganger.

Slitasje på parkett, samt løs trelamell på kjøkkengulv.

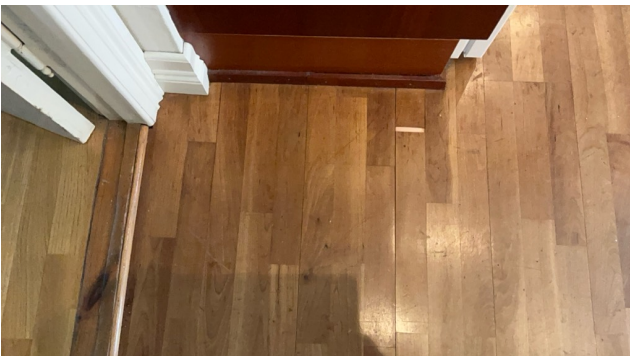
Misfarging av tak i etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden og verdien på overflatene.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

I loftetasjen er det funnet eldre råtne bord og vannflekker på gulvet, med forhøyet fuktnivå i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sopp-, råte- og fuktskader i etasjeskillet.

Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne.

Høydeforskjeller bør rettes opp dersom det er hensiktsmessig, for å unngå ujevnheter som kan påvirke bruk og sikkerhet.

Kostnadsestimatet gjelder kun for å få undersøkt eventuelle feil, og ikke for utbedringskostnadene da disse kan bli noe høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det er observert eldre renninger nedover pipen, noe som kan indikere tidligere fuktinntrengning eller kondensproblemer. Dette bør følges opp for å vurdere om det er behov for utbedring eller nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekkene og rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.

Videre bør det undersøkes nærmere om de observerte renningene skyldes tidligere fuktinntrengning eller kondensproblemer, for å avdekke eventuelle skader og forhindre fremtidige fuktproblemer.



📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.
Vedovn og peisinnsetts.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Fellesareal: Tretrapp med belegg fra leiligheten og ned til 2. etasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører med speil og glassfelt.

Både malte og umalte dører er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er skjeve og av eldre dato, noe som medfører redusert funksjonalitet og estetisk standard.

Det anbefales vurdering av utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene for å gjenopprette funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få ytterligere funksjonssvikt og økt slitasje, noe som kan påvirke brukervennlighet og utseende negativt.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv.

Tapet på vegger og panel i tak.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett med sluk under.

Toalett og innredning med vask.

Våtrommet fungerer som det er i dag, men kjøper bør være oppmerksom på at det er behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det anbefales å planlegge renovering i nær fremtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert svertesopp i vinduskarmen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuell behandling av svertesopp i vinduskarmen for å hindre videre vekst og skade. Manglende tiltak kan føre til forverring av innklimaet og økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

Videre bør det planlegges oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav, da manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og betydelige kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er tatt fuktmåling i laft bak dusjkabinett fra utvendig lagerrom. Resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med laminat benkeplate og glatte fronter.
Kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøper anbefales å kontrollere overflatene nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert utslag på fuktsøk foran vasken.
Det er et lite hakk i benkeplaten ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktrelaterede problemer i konstruksjonen.

Manglende utslag på fuktsøk utelukker ikke skjulte skader, og det anbefales derfor å følge med på området over tid.



Eldre fuktmerker foran vask.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør) er koblet sammen med kobberør i teknisk/vaskerom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjoner.

Anbefaler at anlegget sjekkes av en fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte på badet samt ventiler i vinduene og veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

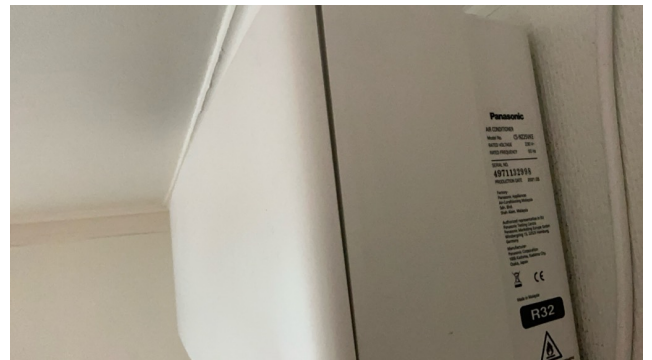
TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av varmtvannsbereider, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er at berederen kan svikte uten forvarsel, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.



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

Elektrisk anlegg fra 2000

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

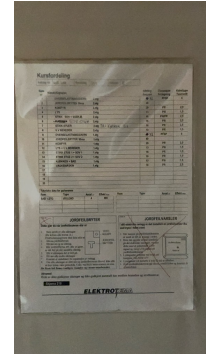
Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent årstall på drenering.

Det er ikke opplyst om at det er drenert rundt boligen.

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 utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risiko for svekkelse av byggets bæreevne.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger ble ifølge eier byttet av kommunen tidlig på 2000-tallet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden på disse installasjonene er derfor vurdert ut fra alder.

Det må understrekes at en fullstendig vurdering av avløpsrørene forutsetter kamerainspeksjon av de underjordiske ledningene. Alternativt kan det være nødvendig med utvendig oppgraving for nærmere kontroll. Uten slik undersøkelse kan eventuelle skader, forskyvninger, røtter, lekkasjer eller andre avvik ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader, lekkasjer eller andre avvik, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Uten slik kontroll øker risikoen for uoppdagede feil som kan føre til driftsstans, vannskader eller kostbare reparasjoner.

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

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

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengrengering på eiendommen.



! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

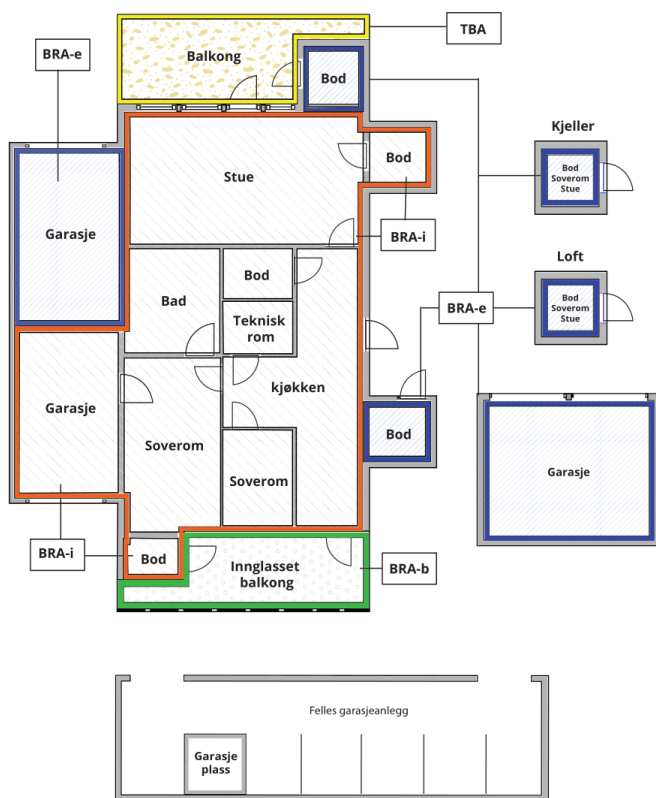
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	98	2		100	
4. Etasje	42			42	
SUM	140	2			
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang m/trapp, stue/kjøkken, stue	Felles gang utenfor inngangsdør i 3. etg.	
4. Etasje	Uinnredet loft		

Kommentar

2 m2 er tatt med som BRA-e utenfor leiligheten som er fellesareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Oppmålingen er utført med utgangspunkt i tilgjengelige flater, og bearbeidet i tegneprogram. På grunn av byggets utforming, innredning og konstruksjoner kan det forekomme avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.
Trapperom opp til 4. etg er ikke tegnet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Børge Egenes	Kunde
	Torbjørn Zetterstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	687		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løkkeveien 40

Hjemmelshaver
Egenes Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

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 innglasert 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](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten:

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brannkrav mellom seksjoner.