

Tilstandsrapport

📍 Midthallet 8, 4018 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 2581

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20137-2589

Eiendomsverdi ref nr: SW7151

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongelementer, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betong og papptekking.

En selveier enebolig med bra vedlikehold på bordkledningen, enkelte vinduer og dører med behov for vedlikehold og bytter. Inne med normal standard, våtrom fra byggeår, kjøkkeninnredning og overflater på gulv i 1 etg og 2 etg fra ca 2022.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under å innside. Det er observasjoner på tilluftsspalter under takutstikk ute som tyder på at det er en luftet skråtakkonstruksjon. Betongtakstein og papptekking som tekking. Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. fasader/bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Fabrikkmalte vinduer i tre. Fabrikkmalt vindu på hovedsoverrommet, større avvik.

Fabrikkmalte balkongdører, garasjeport, avvik. Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår, denne er funnet i orden, god funksjon.

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre. Terrasse/balkong over garasje. Utvendig trapp i murblokker. Overflater er funnet i orden. Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og laminat på gulv, malte vegger og tak. Overflater med forskjellig alder, fra byggeår og i 1 etg stue/kjøkken, soverom og i 2 etg fra ca 2022. Disse er funnet i orden uten mangler/skader.

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjelheter på etasjeskillene eller det støpte gulvet i underetasje og under standardens krav til måleavvik.

Elementpipe i leca, peis med dør i stue.

Ingen yttervegger er påforet, det er grunnmur i betongelementer. Det var på befaringsadgen lagret mye lamgs yttervegger/mur i kjeller med begrenset mulighet for vurdering, synlige steder uten unormale forhold.

Fabrikkmalt trapp inne med eiketrinn og rekker. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpen/lukkefunksjon. Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg, avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, innfliset

badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ventil på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluker i gulv.

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Mekanisk ventilasjon i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i trapperommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv med varmekabel, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, motor for ventilasjon.

Malte plater på vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Ingen ventilasjon fra rommet.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot vaskerom uten unormale forhold.

Bad i underetasje fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Mekanisk ventilasjon i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg gang mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2022 med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap og platetopp med kullfilter, montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Kullfilterventilator. Det er forsert avtrekk på vegg, derav TG1.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 1 etg med fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak.

Mekanisk ventilasjon i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Varmepumpe luft/luft fra 2022. Automatsikringer, el skap i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Fuktsikring/drenering fra byggeår/2005.

Grunnmur av betongelementer fra byggeår. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger.

Forstøttningsmurer av naturstein. Overflater uten mangler/skader. se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Skrått terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

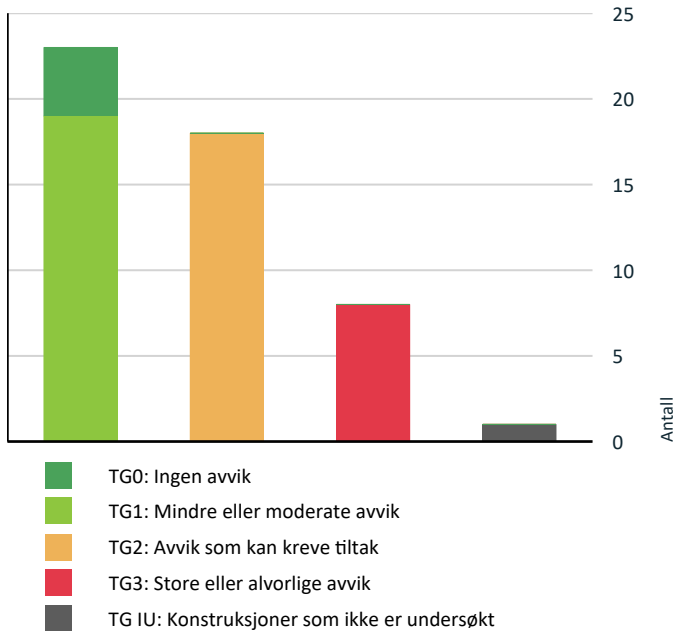
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemplet 20.11.2004.

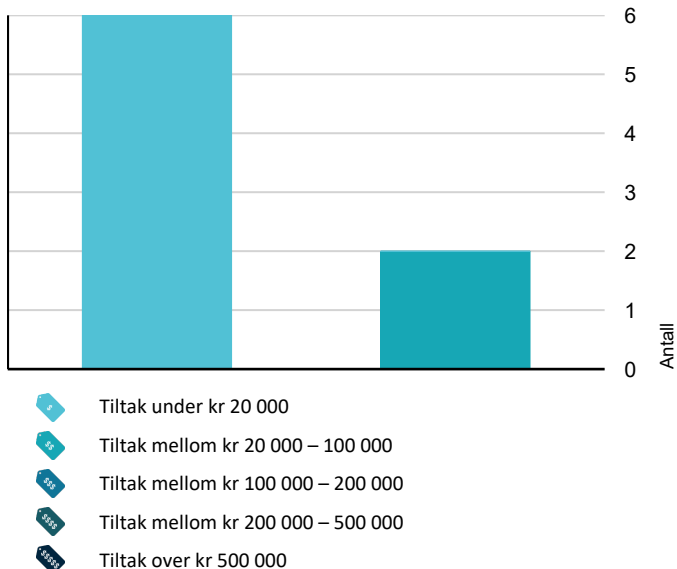
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu i gavl/sør-øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong over garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking arker [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig dør til bad i 2 etg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2005

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt gulv i 1 etg, i trapperom og soverom i 2 etg. Ny kjøkkeninnredning.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein.



Betongtakstein og papptekking.

TG 2 Takteking arker

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Papptekking på arker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Papptekking fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. fasader/bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.



Stående bordkledning.

Tilstandsrapport



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperr. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under å innside. Det er observasjoner på tilluftsspalter under takutstikk ute som tyder på at det er en luftet skråtakskonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår, det er etterslep på vedlikehold, de som står værutsatt til har malingsavflassing på overflater, på stort soverom i 2 etg har foringen på innside fuktskader. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes ved neste anledning.



Malingsavflassing på overflater.



Fuktskadet foring på innside.

TG 3 Vindu i gavl/sør-øst

Beskrivelse

Fabrikkmalte vindu på hovedsoverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i gavl på hovedsoverommet i 2 etg har større råteskader, enkelte råteskader på klemlister øvrige vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og klemlister med råteskade må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader på sidearm.



Råteskader på midtspross.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte balkongdører, garasjeport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte balkongdører og garasjeport fra byggeår, balkongdører har malingsavflassing på overflater, spesielt på klemlister for glass og brystning. Garasjeport har misfarging/rustfarge på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører og garasjeport vedlikeholdes.



Malingsavflassing på overflater balkongdører.

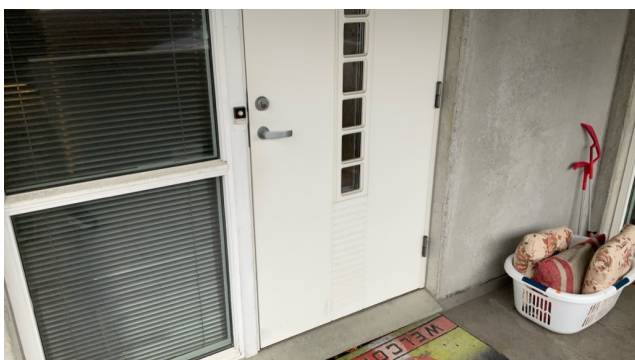


Misfarging/rustfarge på nedre del av garasjeport.

! TG 1 Hovedytterdør

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår, denne er funnet i orden, god funksjon.



Hovedytterdør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong i 1 etg og 2 etg i tre fra byggeår, mest utsatte deler er værslitte, rekke med oppsprikning/magert behandlet. Minst halvparten levetid på tekkingen er oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov.



Balkong fra stue i 1 etg tekket med protan.



Oppsprikning av rekke.

! TG 3 Balkong over garasje

Beskrivelse

Terrasse/balkong over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre fuktrenner nedover mur på innside garasje og merker på trekonstruksjoner/underkledning i tak i samme området, men tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer bør undersøkes nærmere, utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

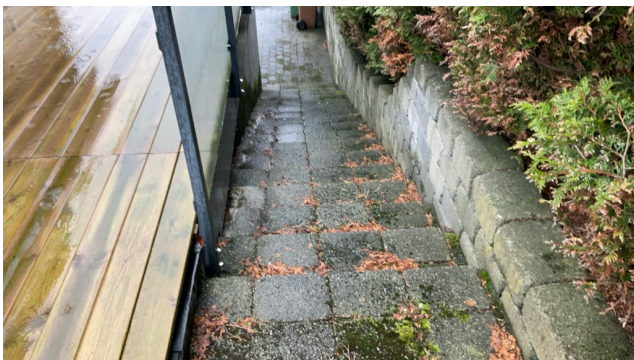


Eldre fuktrenner på mur i garasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i murblokker. Overflater er funnet i orden. Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



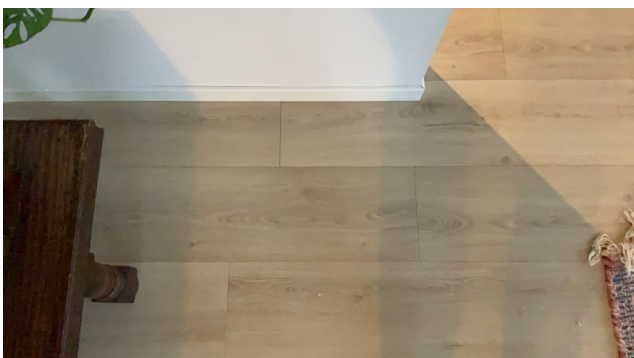
Trapp ned ved siden av garasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser og laminat på gulv, malte vegger og tak. Overflater med forskjellig alder, fra byggeår og i 1 etg stue/kjøkken, soverom og i 2 etg fra ca 2022. Disse er funnet i orden uten mangler/skader.



Laminat/Pergo på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene eller det støpte gulvet i underetasje og under standardens krav til måleavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i leca, peis med dør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet, peis er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

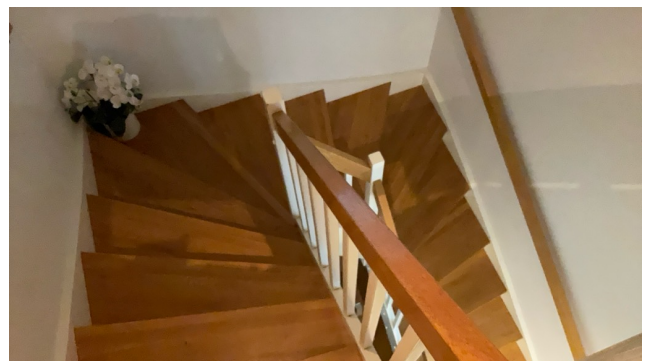
Beskrivelse

Ingen yttervegger er påforet, det er grunnmur i betongelementer. Det var på befaringsadgen lagret mye langs yttervegger/mur i kjeller med begrenset mulighet for vurdering, synlige steder uten unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fabrikkmalte trapp inne med eiketrinn og rekker. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale brukslitasjer.



Trapp inne.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Tilstandsrapport



Innerdører med fyllinger.

TG 2 Innvendig dør til bad i 2 etg

Beskrivelse

Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalt fyllingsdør til bad i 2 etg fra byggeår, fuktskader/svellinger på nedre kant dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad utbedres eller byttes.



Fuktskadet dørblad.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2 etg iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ventil på vegg.



Bad i 2 etg.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

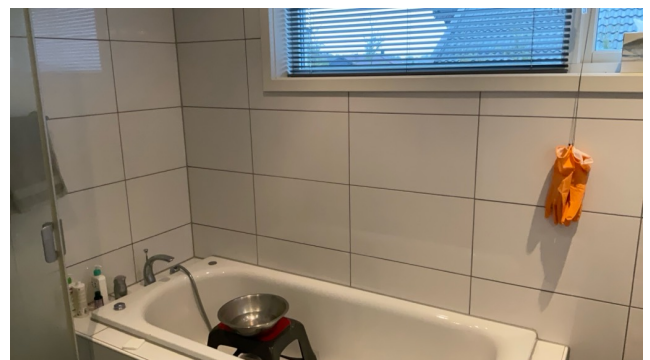
- Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Misfarging i flisefuger, svertesopp på overflater i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes, overflater med misfarging/svertesopp rengjøres, mykfuger evt refuges.



Vindu plassert i badekarets fuktzone.



Misfarging i flisefuger, svertesopp på overflater.

2 ETG > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

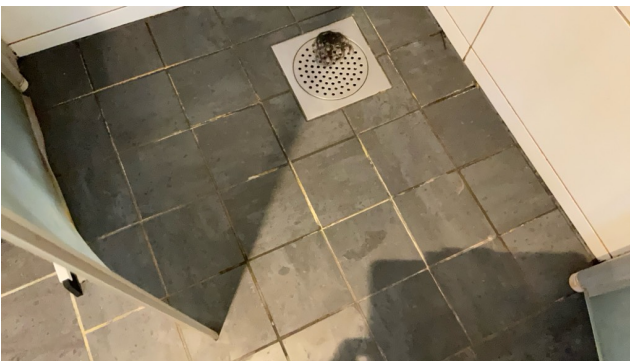
- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, det er flatt. En del misfarging/kalkmerker på overflater fliser/fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Overflater rengjøres godt.



Misfarging/kalkmerker på overflater i dusj.

2 ETG > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluker i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluker i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sluk i dusj



Sluk under badekar.

2 ETG > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden men det er treg avrenning, emaljeriss i servant. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp/vannlås under vask rengjøres for bedre avrenning, emaljeriss er av visuell karakter, byttes etter behov. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



Treg avrenning i vask.

Tilstandsrapport



Emaljeriss i servant.

2 ETG > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventil i tak er koplet feil, det er tilluft til bad, ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil/avtrekk må koples om fra tilluft til fratrekk på motor.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg i trapperommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv. Ventil i tak.



Bad i underetasje.

UNDERETG > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

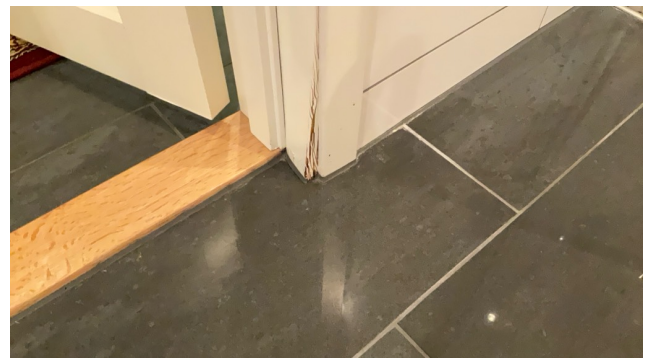
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet samt det er fuktskader på nedre del av dørlist/foring. svertesopp på overflater i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer fuktbeskyttes, med skader byttes.



Fuktskadet list og foring på dør.

UNDERETG > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, det er flatt, ikke lokalt fall i dusjnisen og en del vann vil ligge igjen i dusj etter bruk. En del misfarging/kalkmerker på overflater fliser/fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette medfører stående vann på gulvet, som her i dusj, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Overflater rengjøres godt, ideelt sett bør det etableres fall i dusj.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



En del vann vil ligge igjen på gulv i dusj etter bruk.

UNDERETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk/avløp under badekar er ikke besikket/vurdert pga badekarets størrelse/plassering, det er skrudde møbelplater på sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk/avløp under badekar bør identifiseres og gjøres letter tilgjengelig for framtidig vedlikehold og rengjøring. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Badekar over sluk/avløp.

UNDERETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, badekar, buede glassdører i dusj med profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør derfor jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

UNDERETG > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventil i tak er koplet feil, det er tilluft til bad, ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil/avtrekk må koples om fra tilluft til fratrekk på motor.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg gang mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

UNDERETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom iflg eier fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv med varmekabel, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, motor for ventilasjon.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, gulvet er etablert flatt. Det er også påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sluk i gulv.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.

UNDERETG > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres, dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot vaskerom uten unormale forhold.



Fuktsøkt uten unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2022 med fabrikkmalte, slette dører/fronter. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn og micro i høyskap og platetopp med kullfilter, montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator. Det er forsert avtrekk på vegg, derav TG1.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETG > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etg med fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghegt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



Toalettrom

1 ETG > TOALETROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventil i tak er koplet feil, det er tilluft til bad, ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil/avtrekk må koples om fra tilluft til fratrekk på motor.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør fra byggeår.



Vannledninger av plast

Tilstandsrapport



Stengekran på vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg fra byggeår, avvik basert på alder og at anlegget er koplet feil, det er nå ikke avtrekk fra våtrom men tilluft. Koples om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kople om ventilasjonsanlegget.



Motor for ventilasjonsanlegget

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 2005.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannsbereder.

TG 1 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft fra 2022.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2022.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i vaskerom.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

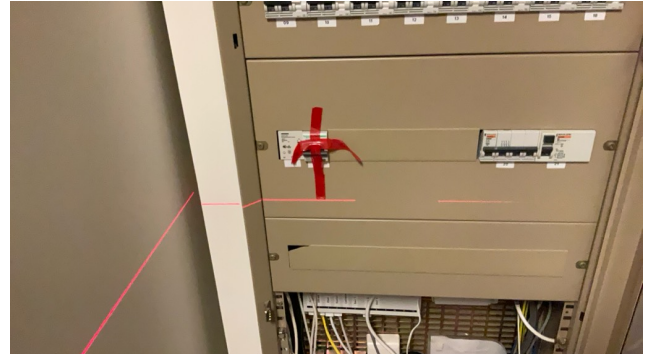
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår/2005.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongelementer fra byggeår. Sett på overflater synes ingen sprekker/setninger.



Betongelementer som grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein. Overflater uten mangler/skader. se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Tilstandsrapport



Forstøttningsmurer.



Brannslukkerapparat fra 2004.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng. Terrengforhold er funnet i orden.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	75			75	2
1 etg	93			93	52
Underetg	129			129	
SUM	297				54
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1 etg	Stue m/trapp, toalettrom, soverom, kjøkken		
Underetg	Entré/hall med gang, forstue, bakgang/sluse, bad, bod, vaskerom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemplet 20.11.2004.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Geir Aase	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2581		0	472.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midthallet 8

Hjemmelshaver

Aase Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Vaulen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Vaulenveien/Brauta til Midthallet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	17.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW7151>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon