

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hermetikkgate 17B , 4014 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 52, bnr. 567, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2564

Referansenummer: LB3561

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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
- 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 bygningssakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i før 1929 og aktuell seksjon 1986.

Bygning er oppført med grunnmur dels av lettklinker blokker og ringmur av lødd stein.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre.

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

Leilighet er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapport.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggeår og dokumentasjon.

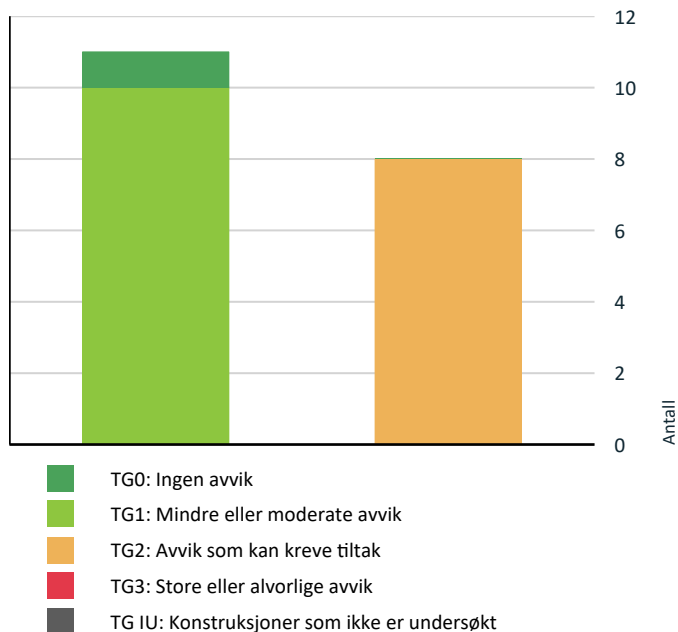
Bygningen er oppført før 1929. Som følge av brann i byarkivet samme år foreligger det ikke tilgjengelige arkivopplysninger om opprinnelig byggeår eller byggetegninger for hovedbygningen.

Den aktuelle seksjonen er oppført i 1986. Det foreligger kun seksjoneringstegninger. Øvrige byggesaksdokumenter og arbeidstegninger er ikke fremlagt.

Vurderinger i rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner, byggeskikk og tilgjengelige opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (før 1929/1986). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer fra 1986/underetg.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har vinduer fra 1986. Vinduene fremstår med synlig slitasje etter alder og bruk. Det er registrert løs pakning i ett eller flere vinduer. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøvevis åpning og lukking på befaringsdagen.

Vurdering

Vinduer fra 1986 har oppnådd høy alder og er normalt ved eller over forventet teknisk levetid. Slitasje på pakninger kan medføre redusert lufttettethet og økt risiko for trekk og varmetap. Forholdet vurderes som aldersrelatert.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og slitasje med løs pakning.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av boligen ligger under terrengnivå. Bad har flislagte vegger hvor deler av vegg ligger mot terreng. Tilstøtende soverom har også veggparti under terreng. Vegg i soverom ligger mot annen seksjon og er derfor ikke direkte eksponert mot terreng med jord- eller vanntrykk.

Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng. Flislagte overflater begrenser muligheten for visuell kontroll av underliggende konstruksjon. Hulltaking eller annen destruktiv kontroll har ikke vært mulig å utføre grunnet flislagt vegg. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag på befaringsdagen.

Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og manglende mulighet for kontroll bak flislagte vegger.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har innvendig trapp fra byggeår. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

Vurdering

Manglende håndrekke på vegg gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Etter dagens anbefalinger og sikkerhetsnivå bør trapper ha håndrekke for å ivareta trygg ferdsel.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik sett opp mot dagens krav og anbefalinger.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende håndrekke og registrert slitasje.

Konsekvens

Redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Økt risiko for fallulykke, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

Videre slitasje kan forekomme ved normal bruk.

Tiltak

Det anbefales montering av håndrekke på vegg i trappeløpet.

Eventuell overflateoppgradering kan vurderes ved behov (sliping/maling avhengig av utførelse).



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Leilighet har innvendige vannrør i kobber fra ca. 1986. Røranlegget er i hovedsak skjult i konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige rørstrekk og tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering

Kobberrør har normalt lang levetid, men rørinstallasjoner fra 1980-tallet har oppnådd høy alder. Risiko for korrosjon, materialtretthet og lekkasje øker med alder. Eventuelle lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, spesielt der rør ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet høy alder på rørinstallasjonen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst oppusset i 2015, men bygningsdelen er opprinnelig fra 1986. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført oppussing eller eventuell ombygging.

Målinger viser at høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er under anbefalt nivå på 25 mm. Videre er fallforholdene på gulv utenfor dusjsonen svake, med målt fall på ca. 10 mm fra dørterskel til sluk over en lengde på ca. 3 meter. Dette gir et begrenset fall mot sluk sammenlignet med anbefalte løsninger. Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av kabinettets plassering over dusjsonen. Det ble også registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik fra anbefalte løsninger

Avviket gjelder manglende dokumentasjon på utført arbeid samt svakere fallforhold enn det som anbefales i dagens våtromsnormer.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluket er fra byggeåret (1986). Slukets alder overstiger normal forventet levetid for denne typen bygningsdel. Det ble observert synlig vinylbelegg benyttet som membransjikt under gulvfliser, og beleggets alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av membranløsningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik fra anbefalte løsninger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1900

Kommentar
Hovedbygningen er oppført før 1929. Som følge av brann i byarkivet i 1929 foreligger det ikke tilgjengelige arkivopplysninger om opprinnelig oppføring av boligen. Nøyaktig byggeår og opprinnelig konstruksjonsbeskrivelse har derfor ikke latt seg verifisere gjennom offentlige arkiver. Den aktuelle seksjonen/delen av bygningen er oppført i 1986.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer fra 2022/ 1 etg.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fungerer som en kan forvente.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Vinduer fra 1986/underetg.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, vedlikehold må påregnes. Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer fra 1986. Vinduene fremstår med synlig slitasje etter alder og bruk. Det er registrert løs pakning i ett eller flere vinduer. Vinduer ble kontrollert ved stikkprøvevis åpning og lukking på befaringsdagen.

Vurdering

Vinduer fra 1986 har oppnådd høy alder og er normalt ved eller over forventet teknisk levetid. Slitasje på pakninger kan medføre redusert lufttetthet og økt risiko for trekk og varmetap. Forholdet vurderes som aldersrelatert.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og slitasje med løs pakning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Redusert lufttetthet.

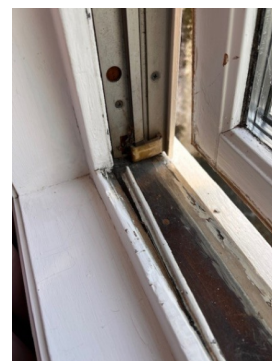
Mulighet for trekk og økt varmetap.

Økende vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvikt.

Tiltak

Utskifting eller justering av pakninger anbefales.

Det må påregnes utskifting av vinduer på kort sikt grunnet alder/slitasje.



Vinduer med løs pakning og slitasje.

! TG 1 Dører

Leilighet har malt hovedytterdør.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille

Tilstandsrapport

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Årstall: 1986

Kilde: Offentlig informasjon

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har malt plater/panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av boligen ligger under terrengnivå. Bad har flislagte vegger hvor deler av vegg ligger mot terreng. Tilstøtende soverom har også veggparti under terreng. Vegg i soverom ligger mot annen seksjon og er derfor ikke direkte eksponert mot terreng med jord- eller vanntrykk.

Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng. Flislagte overflater begrenser muligheten for visuell kontroll av underliggende konstruksjon. Hulltaking eller annen destruktiv kontroll har ikke vært mulig å utføre grunnet flislagt vegg. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag på befaringsdagen.

Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og manglende mulighet for kontroll bak flislagte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Eventuelle fuktforhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Skader bak flislagte overflater kan være skjult.

Tiltak

Nærmere undersøkelser kan utføres ved mistanke om fuktproblematikk. Kontroll kan eventuelt gjennomføres ved fremtidig rehabilitering eller ved åpning av konstruksjonen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har innvendig trapp fra byggeår. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

Vurdering

Manglende håndrekke på vegg gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Etter dagens anbefalinger og sikkerhetsnivå bør trapper ha håndrekke for å ivareta trygg ferdsel.

Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik sett opp mot dagens krav og anbefalinger.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende håndrekke og registrert slitasje.

Konsekvens

Redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Økt risiko for fallulykke, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

Videre slitasje kan forekomme ved normal bruk.

Tiltak

Det anbefales montering av håndrekke på vegg i trappeløpet.

Eventuell overflateoppgradering kan vurderes ved behov (sliping/maling avhengig av utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Økt risiko for fallulykke, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

Tiltak

Det anbefales montering av håndrekke på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Opplegg for vaskemaskin md vann og avløp.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår (1986). Vinylbelegg ligger som membran for gulvfliser.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone, øvrige vegger har malt strie og taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst oppusset i 2015, men bygningsdelen er opprinnelig fra 1986. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført oppussing eller eventuell ombygging.

Målinger viser at høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er under anbefalt nivå på 25 mm. Videre er fallforholdene på gulv utenfor dusjsonen svake, med målt fall på ca. 10 mm fra dørterskel til sluk over en lengde på ca. 3 meter. Dette gir et begrenset fall mot sluk sammenlignet med anbefalte løsninger. Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av kabinettets plassering over dusjsonen. Det ble også registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik fra anbefalte løsninger

Avviket gjelder manglende dokumentasjon på utført arbeid samt svakere fallforhold enn det som anbefales i dagens våtromsnormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Svake fallforhold kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk dersom vann kommer ut på gulvet utenfor dusjsonen. Dette kan øke risikoen for vannansamling på gulv og potensielt fuktbelastning over tid. Bom i fliser kan over tid føre til økt risiko for sprekkdannelser eller løs flis. Manglende dokumentasjon gjør det også vanskelig å vurdere utførelsen av våtromsarbeidet fullt ut.

Tiltak

Det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og fuger for å avdekke eventuell fuktproblematikk. Løse fliser eller fliser med tydelig bom bør vurderes utbedret ved behov. Dersom badet skal renoveres i fremtiden, bør fallforhold og oppbygning av våtrom dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluket er fra byggeåret (1986). Slukets alder overstiger normal forventet levetid for denne typen bygningsdel. Det ble observert synlig vinylbelegg benyttet som membransjikt under gulvfliser, og beleggets alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av membranløsningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre sluk og ukjent alder/utførelse på membransjikt gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og gjenværende levetid.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll av sluk, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales utskifting av sluk og etablering av ny, dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelsen ble foretatt fra tilstøtende kott/bod der veggkonstruksjonen mot dusjonen var åpen på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke nødvendig å gjøre inngrep i ferdige overflater.

Ved visuell kontroll av tilgjengelig konstruksjon ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader i det området som var tilgjengelig for inspeksjon. Undersøkelsen er begrenset til det området som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen avvik registrert i kontrollert område.

Konsekvens:

Ingen umiddelbare konsekvenser. Vurderingen gjelder kun den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig for kontroll.

Tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt tilsyn og vedlikehold.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Leilighet har innvendige vannrør i kobber fra ca. 1986. Røranlegget er i hovedsak skjult i konstruksjoner, og vurderingen er basert på synlige rørstrekk og tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering

Kobberrør har normalt lang levetid, men rørinstallasjoner fra 1980-tallet har oppnådd høy alder. Risiko for korrosjon, materialtretthet og lekkasje øker med alder. Eventuelle lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, spesielt der rør ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet høy alder på rørinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Økende risiko for lekkasje i takt med alder.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i konstruksjoner.

Utskifting må påregnes på sikt.

Tiltak

Jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger anbefales.

Det må påregnes oppgradering av rørinstallasjonen ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken.

Ved tegn til korrosjon eller lekkasje bør rørlegger kontaktes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120liter.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

El installasjon er av ukjent alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
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?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring/kontroll erklæringer de siste 5-10 årene.

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 befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

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

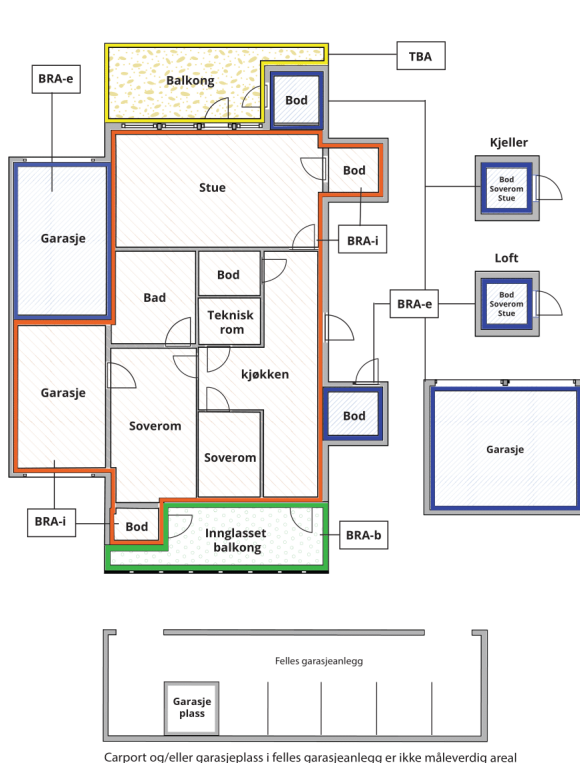
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	24			24	
1 Etasje	24			24	
SUM	48				
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bad, gang/trapp		
1 Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggeår og dokumentasjon.

Bygningen er oppført før 1929. Som følge av brann i byarkivet samme år foreligger det ikke tilgjengelige arkivopplysninger om opprinnelig byggeår eller byggetegninger for hovedbygningen.

Den aktuelle seksjonen er oppført i 1986. Det foreligger kun seksjoneringstegninger. Øvrige byggesaksdokumenter og arbeidstegninger er ikke fremlagt.

Vurderinger i rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner, byggeskikk og tilgjengelige opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Karam Tamim Yanis	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	567		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hermetikkata 17B							
Hjemmelshaver							
Yanis Karam Tamim							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Stavanger Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	17.07.2009	Tegninger er seksjonerings tgninger.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.