


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 55, bnr. 702, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2581

Eiendomsverdi ref nr: MW2244

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## 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, etterprøvbarehet 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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Horisontaldelt 2 manns bolig ble oppført og ferdigstilt i 1899, og er oppført med grunnmur av lødd stein, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak/åstak i tre, tekket med skiferstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et sameie (Omtalt bolig og bolig ved siden av). Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie. Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur og rom under terreng.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger seksjonstegninger for eiendommen. Godkjente byggetegninger fra kommunen er imidlertid ikke fremlagt ved befarung. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende planløsning, bruksendringer, tilbygg eller øvrige bygningsmessige arbeider er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

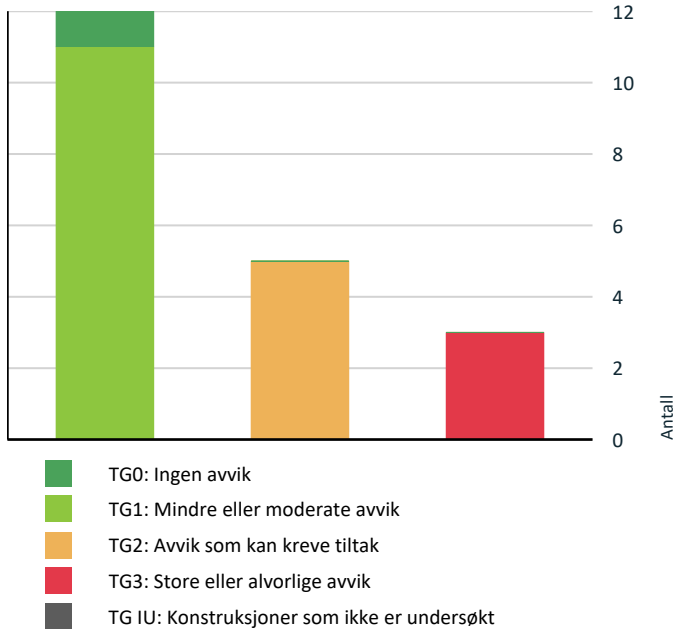
Det er opplyst at det er to boliger plassert på samme tomt.

Parkering for denne boligen er opplyst å være lokalisert i nabobygning, og boder til begge bygninger er plassert i kjeller i den omtalte boligen.

Fordeling av parkeringsplasser, boder, fellesarealer og eventuelle bruksretter er ikke nærmere vurdert som del av den bygningstekniske gjennomgangen. Det er heller ikke kontrollert om forholdene er tinglyst, seksjonert eller formelt regulert gjennom vedtekter, sameieavtaler eller annen dokumentasjon.

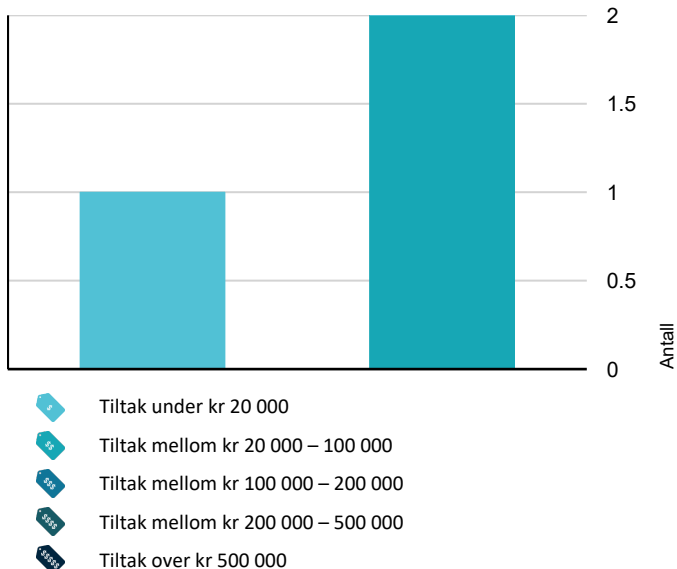
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1899), senere seksjonert til dagens innhold i 2004.

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Boligen er oppført før nasjonal bygningslov ble vedtatt i Norge og referanse blir da byggeskikk på oppføringstidspunktet. 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 offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringsstidspunkt, 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.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. 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.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjonen er utført som åstak i tre, opprinnelig fra byggeår, og senere gjenoppbygget. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og inspeksjon har vært begrenset til tilgjengelig kott/lagringsrom. Deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Ved begrenset tilgjengelighet er det observert forhold som kan indikere svekkelser i bæresystemet. Lagring i kott og skrårsoner begrenser ytterligere innsyn og kontrollmulighet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert 2–3 vinduer med råteskader. Skadene tyder på nedbrytning i treverk som følge av fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Øvrige vinduer fremstår med behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering.

Videre er det ett vindu på kjøkken som er tiltenkt som rømningsvei. Vinduet har midtstolpe og fremstår som korrekt utført, men lar seg ikke åpne, og oppfyller dermed ikke funksjonskrav til rømningsvindu.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Terrassen har et gulv som fremstår slitt og med behov for vedlikehold/utskiftning. Det er videre registrert at åpninger mellom rekkverkstolper er større enn gjeldende forskriftskrav (målt til ca. 10 cm eller mer enkelte steder). Dette medfører at rekkverket ikke tilfredsstillende krav til personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1899 og senere oppusset omkring 2002. Taket er tekking med skiferstein. På grunn av tekkingen er det ikke mulig å inspisere undertak, lekter og øvrig underliggende konstruksjoner.

Skifer er et robust og varig materiale, men takets alder og ukjent tilstand på underliggende sjikt medfører en usikkerhet. Eventuelle svakheter i undertak, sløyfer/lekter eller fuktsikring kan ikke utelukkes.

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

Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert svak, stedvis manglende lufting i nedre del av kledningen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning i konstruksjonen. Høye fasader medfører begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige vertikale sprekker i flisefuger i dusjsonen. Utover dette ble det på befaringstidspunktet ikke registrert øvrige symptomer som bomlyd, løse fliser, synlige lekkasjer eller andre tegn til fuktskader.

Sprekkdannelse i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlag, aldring, slitasje eller utførelsesmessige forhold. Fugene utgjør ikke i seg selv vanntett sjikt, men skader kan gi økt fuktbelastning på underliggende membran/konstruksjon.

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

Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst å være oppusset, men dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt. Utførelsestidspunkt og hvilke forskriftskrav som lå til grunn ved oppføring/rehabilitering er derfor ukjent.

Det er registrert flis lagt på eksisterende flis på badegulv (flis-på-flis-løsning). Slike løsninger benyttes ved oppgradering av våtrom, men medfører at opprinnelig gulvkonstruksjon og underliggende membran ikke er synlig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, underarbeider eller hvilken løsning som er valgt for sluktilpasning og tettesjikt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert umiddelbare tegn til lekkasje eller skade, utover forhold som eventuelt er omtalt under øvrige punkter.

Det er registrert lokalt fall i dusjsonen mot sluk. Avrenning vurderes som svak fra bakre del av dusjsonen, hvor vann blir stående/liggende over tid før det renner til sluk. Øvrige gulvflater er tilnærmet uten fall. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Oppbrett av membran ved dørterskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult av terskel/listverk.

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

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er montert sluker av nyere dato. Ved visuell kontroll er det registrert synlig smøremembran ført ned mot sluker, noe som normalt indikerer etablert tettesjiktløsning. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkter, monteringsanvisninger eller samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringstidspunktet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1899

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1899 og senere oppusset omkring 2002. Taket er tekket med skiferstein. På grunn av tekkingen er det ikke mulig å inspisere undertak, lekter og øvrig underliggende konstruksjoner.

Skifer er et robust og varig materiale, men takets alder og ukjent tilstand på underliggende sjikt medfører en usikkerhet. Eventuelle svakheter i undertak, sløyfer/lekter eller fuksikring kan ikke utelukkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Skjulte feil eller svekkelser i underliggende konstruksjon kan føre til fuktinntrengning, råteskader eller redusert bæreevne over tid. Risikoen øker med konstruksjonens alder og manglende dokumentasjon på utførelse og vedlikehold.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av takets overflate og innvendig kontroll fra loft/undertak der dette er tilgjengelig. Ved tegn til lekkasjer, fukt eller skader bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved lokal demontering av skifer. På lengre sikt bør tilstanden på undertaket vurderes nærmere i forbindelse med vedlikehold eller omteking.

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert svak, stedvis manglende lufting i nedre del av kledningen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning i konstruksjonen. Høye fasader medfører begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Mangelfull lufting kan føre til oppfukning av kledning og bakliggende konstruksjon, med risiko for råte- og soppdannelser over tid. Behov for vedlikehold av overflater kan ytterligere øke fuktopptak og nedbrytning. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet knyttet til faktisk tilstand.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere eller forbedre lufting i nedre del av kledningen der dette mangler. Videre bør nødvendig overflatebehandling og vedlikehold utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. For bedre tilstandsvurdering anbefales nærmere kontroll av fasader, eksempelvis ved bruk av lift eller stillas. Skadede bord bør skiftes ut ved behov.

### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Åstak konstruksjon i tre fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er utført som åstak i tre, opprinnelig fra byggeår, og senere gjenoppbygget. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og inspeksjon har vært begrenset til tilgjengelig kott/lagringsrom. Deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Ved begrenset tilgjengelighet er det observert forhold som kan indikere svekkelser i bæresystemet. Lagring i kott og skrånorer begrenser ytterligere innsyn og kontrollmulighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Svekkning i bærende konstruksjoner kan medføre redusert bæreevne og i ytterste konsekvens fare for deformasjoner eller skader i takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand og omfang av eventuelle skader.

## Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare tilstand og eventuell svekkelse, herunder frilegning av konstruksjonsdeler ved behov. Vurdering bør utføres av kvalifisert fagperson. Lagring som hindrer inspeksjon bør fjernes for bedre tilgjengelighet. Eventuelle skader eller svekkelser må utbedres.

## Kostnadsestimat:

Oppgitt kostnadsanslag på kr 20 000 gjelder kun videre undersøkelser/kontroll, og omfatter ikke utbedringstiltak. Endelig kostnad vil avhenge av hva som avdekkes ved nærmere kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Loft.



Kott med begrenset tilkomst.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert 2–3 vinduer med råteskader. Skadene tyder på nedbrytning i treverk som følge av fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Øvrige vinduer fremstår med behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering.

Videre er det ett vindu på kjøkken som er tiltenkt som rømningsvei. Vinduet har midtstolpe og fremstår som korrekt utført, men lar seg ikke åpne, og oppfyller dermed ikke funksjonskrav til rømningsvindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

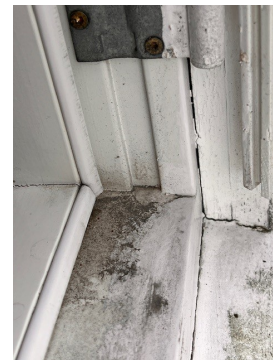
Råteskader i vinduer kan føre til redusert funksjon, luftlekkasjer og ytterligere nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. Generelt vedlikeholdsetterslep kan redusere levetiden på vinduene. Manglende fungerende rømningsvindu innebærer avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og kan utgjøre en risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

### Tiltak:

Vinduer med råteskader anbefales reparert eller skiftet ut, avhengig av skadeomfang. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling, tetting og justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Rømningsvindu på kjøkken må utbedres slik at det kan åpnes og tilfredsstillende krav til rømningsvei. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må alternativt godkjent rømningsvei etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekker i vinduskarm.



Slitasje på vinduer.

# Tilstandsrapport



Råtskader i nedre del av vindu.



Råtskade i vindu.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 3 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i tre med utgang fra gang i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har et gulv som fremstår slitt og med behov for vedlikehold/utskiftning. Det er videre registrert at åpninger mellom rekkverkstolper er større enn gjeldende forskriftskrav (målt til ca. 10 cm eller mer enkelte steder). Dette medfører at rekkverket ikke tilfredsstillende krav til personsikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Slitt terrassegulv kan føre til redusert funksjon, økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning av materialer. For store åpninger i rekkverk innebærer fare for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, og utgjør dermed en sikkerhetsrisiko.

#### Tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskiftning av terrassebord der slitasjen er betydelig. Rekkverket må utbedres slik at åpninger tilfredsstillende gjeldende krav (maks 10 cm). Dette kan innebære montering av flere spiler eller ombygging av rekkverket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rekkverk stolper med større avstand enn 100 mm

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Kontroll og måling av etasjeskiller inngår normalt ikke som eget kontrollpunkt etter avhendingslovens forskrift. Ved befaring er det likevel registrert betydelige skjevheter og nivåforskjeller i gulv. Bygningen er opprinnelig oppført i 1899, og slike forhold kan forekomme som følge av alder, naturlige setninger, tidligere ombygginger eller deformasjoner i bærende konstruksjoner.

Det er ikke utført destruktive inngrep eller konstruksjonsmessige beregninger, og årsaken til skjevhetene er derfor ikke nærmere avklart.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjone med nedslag direkte på fliser.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluker er sjekket, sluker er av nyere dato. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Lokalt fall i dusjone, men med svak avrenning mot sluk.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige vertikale sprekker i flisefuger i dusjsonen. Utover dette ble det på befaringstidspunktet ikke registrert øvrige symptomer som bomlyd, løse fliser, synlige lekkasjer eller andre tegn til fuktskader.

Sprekkdannelse i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlag, aldring, slitasje eller utførelsesmessige forhold. Fugene utgjør ikke i seg selv vanntett sjikt, men skader kan gi økt fuktbelastning på underliggende membran/konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Sprukne fuger kan føre til økt vanninntrengning i overflatesjiktet og over tid bidra til redusert levetid på våtrommets overflater. Dersom underliggende tettesjikt har svakheter, kan risikoen for fuktskader øke.

#### Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved omfuging/elastisk fuging der dette er korrekt løsning. Området bør holdes under observasjon for utvikling av nye sprekker, løse fliser eller tegn til fuktpåvirkning. Ved videre symptomer anbefales nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst å være oppusset, men dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt. Utførelsestidspunkt og hvilke forskriftskrav som lå til grunn ved oppføring/rehabilitering er derfor ukjent.

Det er registrert flis lagt på eksisterende flis på badegulv (flis-på-flis-løsning). Slike løsninger benyttes ved oppgradering av våtrom, men medfører at opprinnelig gulvkonstruksjon og underliggende membran ikke er synlig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, underarbeider eller hvilken løsning som er valgt for sluktilpasning og tettesjikt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert umiddelbare tegn til lekkasje eller skade, utover forhold som eventuelt er omtalt under øvrige punkter.

Det er registrert lokalt fall i dusjsonen mot sluk. Avrenning vurderes som svak fra bakre del av dusjsonen, hvor vann blir stående/liggende over tid før det renner til sluk. Øvrige gulvflater er tilnærmet uten fall. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Oppbrett av membran ved dørterskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult av terskel/listverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Mangelfullt fall og svak avrenning øker risikoen for vannansamlinger og langvarig fuktbelastning på overflater og fuger. Dette kan over tid redusere levetid på overflatesjikt og øke risiko for fuktskader dersom underliggende tettesjikt har svakheter. Manglende dokumentasjon og skjulte membranløsninger gir økt usikkerhet rundt våtrommets utførelse og sikkerhet mot lekkasje.

#### Tiltak:

Det anbefales forbedring av fallforhold i dusjsonen ved neste rehabilitering. Sluk og gulvoverflater bør holdes rene for å sikre best mulig avrenning. Området ved dørterskel bør undersøkes nærmere dersom inngrep utføres eller ved mistanke om fukt. Ved fremtidig oppgradering anbefales dokumenterte løsninger i henhold til gjeldende krav.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert sluker av nyere dato. Ved visuell kontroll er det registrert synlig smøremembran ført ned mot sluker, noe som normalt indikerer etablert tettesjiktløsning. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkter, monteringsanvisninger eller samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilkobling mellom membran og sluk samt forventet levetid. Dersom løsningene ikke er korrekt utført, kan dette over tid øke risikoen for fuktskader og lekkasjer.

## Tiltak:

Det anbefales jevnlig renhold og kontroll av sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning. Slukområdet bør holdes under observasjon for tegn til utetthet, misfarging eller fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om svikt anbefales nærmere undersøkelser og etablering av dokumenterte løsninger iht. gjeldende krav.



## Sluk

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### ! TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2002.

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.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

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.  
**2002**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.**



El skap

## 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 bygnings sakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

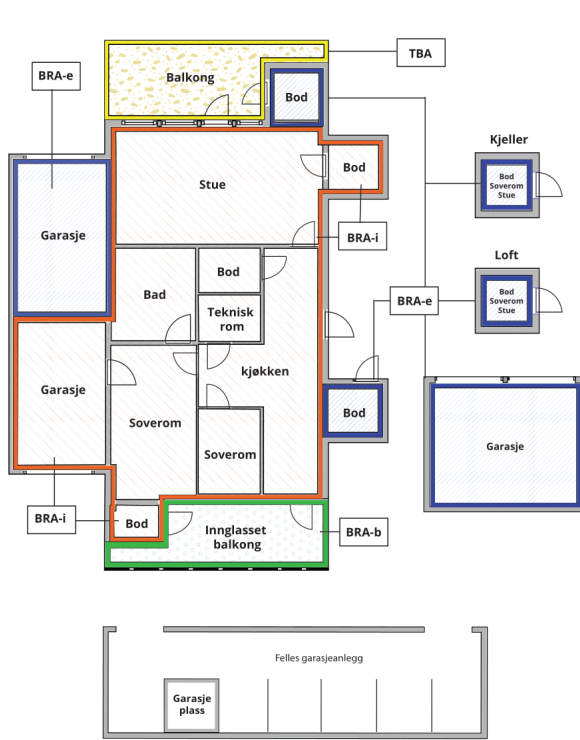
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	5		76	7
Loft	45			45	
<b>SUM</b>	<b>116</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue/kjøkken, soverom, bibliotek, bad, entré	Bod (i kjeller)	
Loft	Loftstue, 2 soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger seksjonstegninger for eiendommen. Godkjente byggetegninger fra kommunen er imidlertid ikke fremlagt ved befaring. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende planløsning, bruksendringer, tilbygg eller øvrige bygningsmessige arbeider er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er opplyst at det er to boliger plassert på samme tomt. Parkering for denne boligen er opplyst å være lokalisert i nabobygning, og boder til begge bygninger er plassert i kjeller i den omtalte boligen.

Fordeling av parkeringsplasser, boder, fellesarealer og eventuelle bruksretter er ikke nærmere vurdert som del av den bygningstekniske gjennomgangen. Det er heller ikke kontrollert om forholdene er tinglyst, seksjonert eller formelt regulert gjennom vedtekter, sameieavtaler eller annen dokumentasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se eieres egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ola Espeland Solheim	Kunde
	Ola Espeland Solheim	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	702		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Lyder Sagens gate 12

**Hjemmelshaver**  
Holsmo Marianne Kit, Solheim Ola Espeland

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.09.2009	Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 13.05.2004	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.08.2003	Seksjonerings tegninger	Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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 tilleggssundersøkelser 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/MW2244>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon