

# Tilstandsrapport



Enebolig



Hasseløyveien 29, 4029 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 28, bnr. 2031

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m<sup>2</sup> BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 21435-1600

Referansenummer: YK1624

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Haarr

Vår ref:



**ROGATAKST**

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.

# Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

## Rapportansvarlig

*Martin Haarr*

Martin Haarr  
Uavhengig Takstingeniør  
martin@rogatakst.no  
979 39 301

# 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på Tasta i Stavanger kommune oppført i 1974, bygget på i 1982 og i 2006.

Boligen er oppført med grunnmur av betong og støpt plate ned mot grunn.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur, som utvendig er kledd med liggende trekledning fra varierende årstall.

Tre bjelkelag i etasjeskiller mellom etasjer.

Det er pultaksform og takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeår og påyggsår.

Boligen er på 4 halvplan og er utstyrt med følgende:

Kjeller/1 etasje har entre, bad, vaskerom, toalettrom, 2 ganger og 4 soverom.

2/3 etasje har spisestue, stue, kjøkken og bod.

Boligen er i bedre stand enn hva byggeåret tilser da den er oppgradert flere ganger men, med slitasje som beskrevet i rapport.

Det er fortsatt behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger 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.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har på nordside av bygg taktekkning av betong fra byggeår - 1992.

Undertak, strø og lekter er også fra samme årstall og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligens sørside er bygget på i 2006 og har lekter, strø, undertaksduk og betongpanner fra 2006

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse på nordside av bygning fra byggeår - 1992 montert.

Søeside av bygg har takrenner av plast fra 2006

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår - 1992

Sørside gar bindingsverkskonstruksjon fra 2006.

Fasader er utført med liggende trekledning og teglstein.

God lufting og museband er observert

Boligen har trevinduer med to og tre-lags glass.

Vinduer er datert 1982 i soverom i 1 etasje.

Boligens nordside har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2015.

Vindu i entre er av tre, har 2-lags glass og er fra 2017

Vinduer i påbygg og spisestue er av tre, har 2 lags glass og er fra 2006

kjøkken har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2017.

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags glass fra ukjent nyere årstall.

Boligen har malt balkongdør i tre ved stue med 2-lags glass fra 2015.

Boligen har balkongdør av tre i bod i 3 etasje av tre med 2-lags glass fra 2006.

Boligen har inn til utvendig bod en balkongdør av tre med 2-lags glass fra ukjent eldre årstal.

Terrasse med tilkomst fra stue.

Utført med tekking som dekke og rekkverk i glass og tre.

Oppmålt til ca. 7 m2.

Rekkverk har en høyde på 1,4 meter.

Markterrasse i hage.

Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 20 m2.

Boligen har rampe av skiferfliser opp til inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller og 1 etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet og veggplater.

Innvendige tak har panel.

Hovedsoverom har tskeksplater i taket.

Andre og tredje etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en peis i stuen fra nyere årstall.

Boligen har innvendig tett trapp i tre.

Trappen har montert rekkverk på siden.

Boligen har innvendige profilerte tredører og slette formpressede dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant

- dusjkabinett

- toalett

Det er naturlig ventilering via veggventil.

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom

Vaskerommet er fra 1990-tallet og har ingen dokumentasjon  
Veggene har fliser og panel.

Taket har panel.

Vaskerommet har fliselagt gulv og ingen oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet er innredet med:

- opplegg for vaskemaskin
- vegghengt utslagsvask
- varmtvannsbereder

Det er naturlig ventilering via ventil i taket.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.

Innredning med profilerte trefronter og benkeplate i laminat utførelse.

Det er fliser mellomnover og underskap.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkkenet og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har panel på vegg og panel på tak.

Wc har parkett på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.

Wc er utstyrt med servant og toalett

Wc er ventilert via veggventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og 1980-tallet.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.

Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken står på vaskerom og er fra byggeår.

Boligen har et elektrisk anlegg fra varierende eldre årstall.

Det er skrusikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på soverom i kjeller.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er fra byggeår av løse masser

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Det er flatt på sør og nordside av bygg med skrånende terreng på øst og vestsider.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

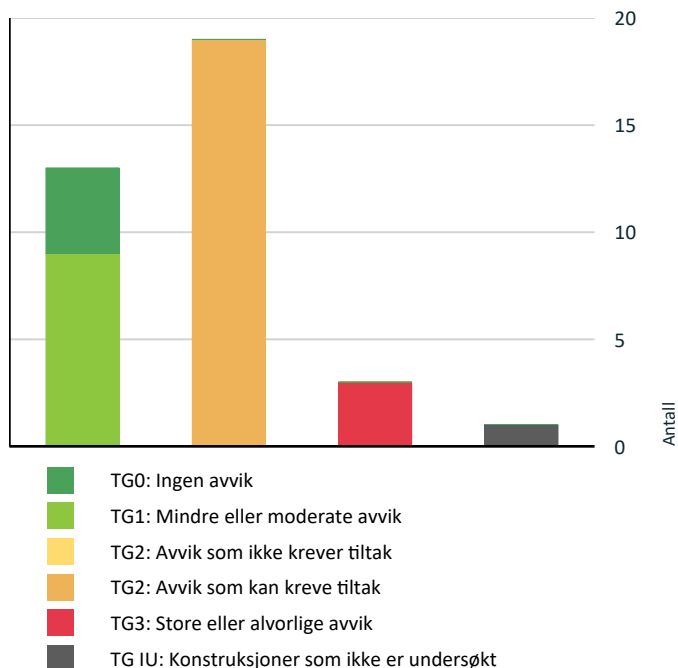
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk på alt forutenom stue.

Bod i 3 etasje er ikke tegnet inn.

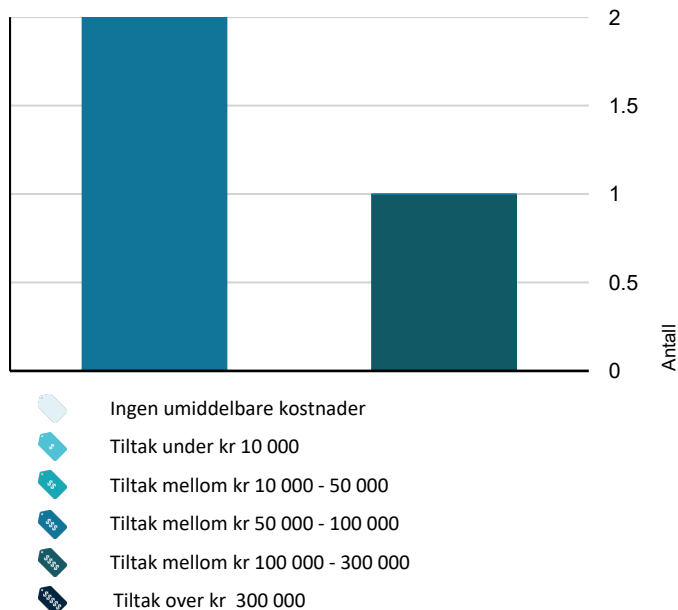
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2/3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller/1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1974

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg ved inngang
2006	Tilbygg	Tilbygg stue.

## UTVENDIG

### TE 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har på nordside av bygg taktekkning av betong fra byggeår - 1982. Undertak, strø og lekter er også fra samme årstall og taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TE 1 Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens sørside er bygget på i 2006 og har lekter, strø, undertaksduk og betongpanner fra 2006

### TE 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse på nordside av bygning fra byggeår - 1982 montert. Søside av bygg har takrenner av plast fra 2006

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plast takrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plast takrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår - 1982  
Sørside gar bindingsverkkonstruksjon fra 2006.  
Fasader er utført med liggende trekledning og teglstein.  
God lufting og museband er observert

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har pultakskonstruksjon og er bygget opp av taksperrekonstruksjon utvendig kledd med sutaksbord.  
Lofet er besiktiget fra loftsluke i stue.  
Det er observert lufting i raftkasse.  
Det er kun deler av loftet som er besiktiget da resterende deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke mulig å observere.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med to og tre-lags glass.  
Vinduer er datert 1982 i soverom i 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Halvparten av forventet levetid er overskredet.  
Vinduer er funnet i orden på befaringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.  
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

## TG 1 Vinduer - 2

Boligens nordside har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2015.  
Vindu i entre er av tre, har 2-lags glass og er fra 2017  
Vinduer i påbygg og spisestue er av tre, har 2 lags glass og er fra 2006  
kjøkken har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2017.

## TG 1 Dører

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags glass fra ukjent nyere årstall.

Boligen har malt balkongdør i tre ved stue med 2-lags glass fra 2015.

Boligen har balkongdør av tre i bod i 3 etasje av tre med 2-lags glass fra 2006.

## TG 2 Dører - 2

Boligen har inn til utvendig bod en balkongdør av tre med 2-lags glass fra ukjent eldre årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan skrapes, pusses og males men tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue.  
Utført med tekking som dekke og rekkverk i glass og tre.

Oppmålt til ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk har en høyde på 1,4 meter.

Markterrasse i hage.  
Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 20 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse kan pusses og beises.

## TG 1 Utvendige trapper

Boligen har rampe av skiferfliser opp til inngangsparti.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Kjeller og 1 etasje:  
Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har tapet og veggplater.  
Innvendige tak har panel.  
Hovedsoverom har tsessplater i taket.

Andre og tredje etasje:  
Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje har støpt dekke, høydeforskjell er målt til 0,5 cm på 2 meter, målt i gang og på soverom.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 2 meter, målt i stue.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en peis i stuen fra nyere årstall.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimater baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

## 📍 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller/underetasje er delvis under terreng.

Det er foretatt hulltaking i innforet kjellervegg med funn på 20,4% metning

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert bruk av dampsperre på vegger.

I rom under terreng skal det ikke benyttes dampsperre, iht. anbefalinger.

Det er uvisst hvor mye av veggene som har dampsperre.

### Konsekvens/tiltak

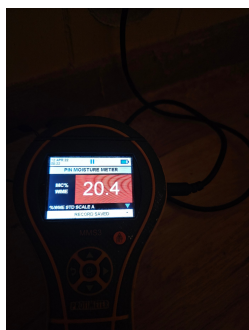
- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.

Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Se også punkt for drenering

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tett trapp i tre.

Trappen har montert rekkverk på siden.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte tredører og slette formpressede dører i kjeller.

## VÅTROM

### KJELLER/1 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Badet har fall mot sluk på 2 cm på 1 meter.

Terskel er montert 7,5 cm høyere enn nivå på sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett

Det er naturlig ventilering via veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Badet har passert forventet levealder

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER/1 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise forhøyede fuktresultater.

Det er tatt hull fra gang inn mot våtrommet.

Det er påvist dampsperre (plast) bak gips.

# Tilstandsrapport

Dette er en dårlig teknisk løsning.

Problemet med dobbel dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperren lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater e.l.).



## KJELLER/1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er fra 1990-tallet og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser og panel.

Taket har panel.

Vaskerommet har fliselagt gulv og ingen oppvarming.

Vaskerommet har plant gulv.

Terskel er montert 6 cm høyere enn nivå på sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet er innredet med:

- opplegg for vaskemaskin
- vegghengt utslagsvask
- varmtvannsbereder

Det er naturlig ventilering via ventil i taket.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Vaskerommet har passert forventet levealder

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerommet har plant gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## KJELLER/1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull fra gang mot varmtvannstanken

Det er påvist dampsperre (plast) bak gips.  
Dette er en dårlig teknisk løsning.

Problemet med dobbel dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperren lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater el.l.).



## KJØKKEN

### 2/3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.  
Innredning med profilerte trefronter og benkeplate i laminat utførelse.  
Det er fliser mellomnover og underskap.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkkenet og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svellemerker i benkeplaten ved oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate kan pusses ned og det kan monteres vannfast material mellom oppvaskmaskin og benkeplate.

### 2/3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### KJELLER/1 ETASJE > TOALETTRROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc har panel på vegg og panel på tak.  
Wc har parkett på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.  
Wc er utstyrt med servant og toalett  
Wc er ventilert via veggventil.

#### Vurdering av avvik:

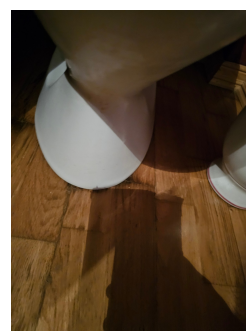
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er observert fuktskader i parkett på toalettrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Pakrett kan skiftes ut ved behov.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og 1980-tallet.  
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.  
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

## TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue fra 2021.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Varmtvannstanken står på vaskerom og er fra byggeår.

### 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.

## TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Boligen har et elektrisk anlegg fra varierende eldre årstall.

Det er skrusikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på soverom i kjeller.

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.

**1974 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**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**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

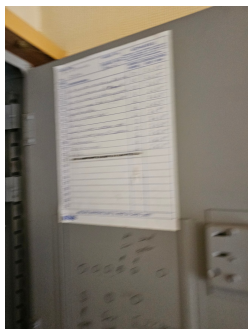
Ja **Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.**

**Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.**

**Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:**

**Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.**

**Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår av løse masser

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

### TG 2 Terrengforhold

Det er flatt på sør og nordside av bygg med skrånende terreng på øst og vestsida.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

SINTEF Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng kan endres i forbindelse med drenering.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# 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

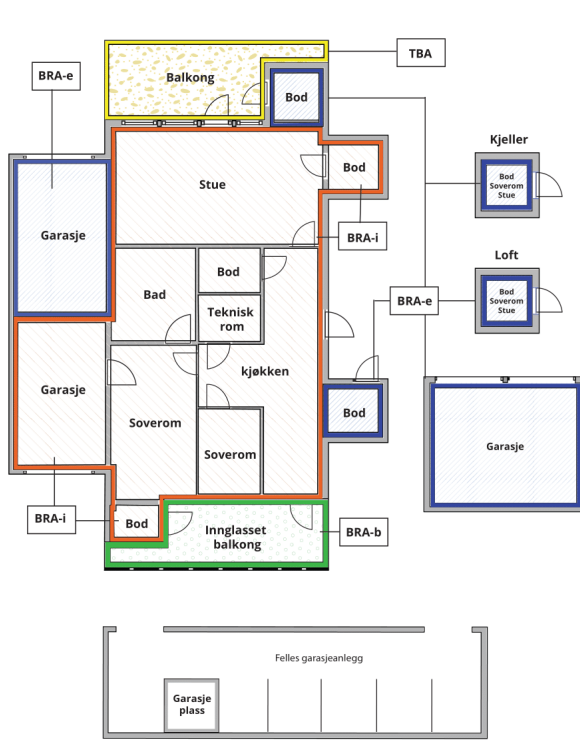
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2/3.Etasje	118			118	27
Kjeller/1 etasje	92	5		97	
<b>SUM</b>	<b>210</b>	<b>5</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>215</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2/3.Etasje	Spisestue, Stue, Kjøkken, Bod		
Kjeller/1 etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Gang, Gang 2	Utvendig bod	

### Kommentar

Boligen disponerer en garasje i rekke på 17 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk på alt forutenom stue. Bod i 3 etasje er ikke tegnet inn.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er skiftet parkett på kjøkken og i gang ved entre i 2021.  
Det er også skiftet himling i gang.  
Det er installert varmepumpe fra 2021

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	201	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Martin Haarr	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	2031		0	436.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hasseløyveien 29

### Hjemmelshaver

Samuelsen Arne Reinert

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende på Tasta i Stavanger kommune. Det er kort avstand til skole, barnehage og matbutikk. Kort avstand til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

### Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

### Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 604B1, og har arealformål som boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med hage, beplantning, gangsti, terrasse, bod og innkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger et pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Det foreligger plikt til å være medeier til felles tilfluktsrom.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2025	Ferdigattest på vinterhage foreligger. Midlertidig brukstillatelse foreligger fra 1972	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2024	Tilstede på befarings	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2024	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei

# 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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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.