

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Breivikveien 19A, H0503 , 4014 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 54, bnr. 1056, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2563

Referansenummer: DC1176

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2006.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Isolerte betongelementer i yttervegger, som utvendig er malt.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

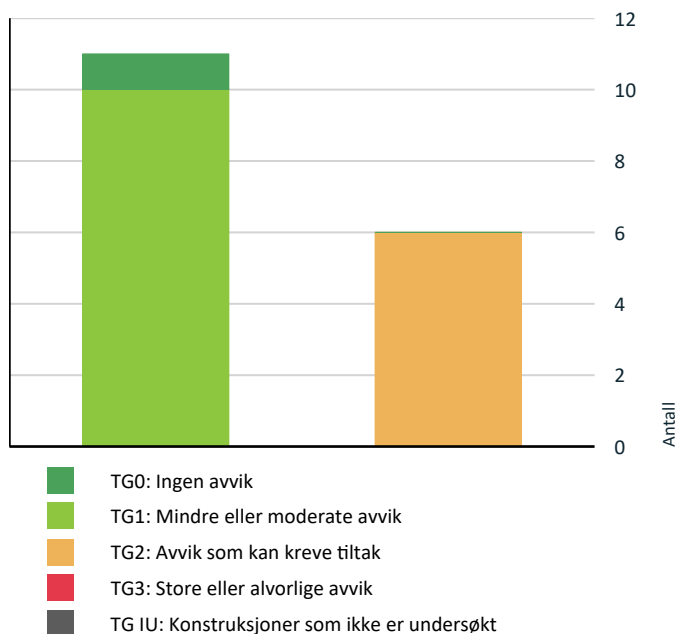
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningssdelen ble tatt i bruk (2006).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

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

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

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

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

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

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

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

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

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

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. Tilleggs bygg slik som garasjer/hagestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeår / ca. 20 år gamle. Vinduskarmer og rammer er hovedsakelig av tre med normal bruksslitasje. Det ble foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige sider.

Vurdering:

Vinduer har en alder som tilsier at slitasje og redusert levetid på isolerglass må påregnes. Det ble observert normal aldring på overflater og pakninger. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig at isolerglass begynner å miste tetthet etter 20–30 år.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er montert glassrekkverk med laminert glass. Rekkverket er visuelt kontrollert fra tilgjengelige sider.

Vurdering:

Det er observert fukt/vanninntrenging mellom lagene i det laminerte glasset. Dette indikerer svikt i kantforseglingen i glasset. Når fukt trenger inn i laminert glass kan dette føre til misfarging, redusert klarhet og gradvis svekkelse av materialets egenskaper.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Leilighet er tilknyttet sentralvarmeanlegg, med varmesentral plassert i felles rom i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på servicehistorikk, vedlikehold eller periodisk kontroll av anlegget. Selve varmesentralen er ikke inspisert som del av denne befaringen.

Vurdering:

Sentralvarme anlegg krever regelmessig service og kontroll for å sikre forsvarlig drift, energieffektivitet og sikkerhet. Manglende dokumentasjon på vedlikehold medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, levetid og driftssikkerhet. Ansvar for drift og vedlikehold ligger normalt hos sameiet/boretslaget.

Tilstandsgrad:

Normalt TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende dokumentasjon på service og vedlikehold.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Øvrige deler av baderomsgulvet fremstår uten fall mot sluk. Dusjsonen er utført med tett dusjterskel. Eventuelt lekkasje- eller vannsøl utenfor dusjsonen vil derfor ikke kunne renne fritt til sluk.

Vurdering

I henhold til tekniske forskrifter skal gulv i våtrom utformes slik at vann ledes til sluk. Når øvrige gulvflater er uten fall og dusjsonen er avgrenset med tett terskel, kan vann fra lekkasje eller utilsiktet vannsøl bli stående på gulvet. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhet mot vannskader utenfor dusjsonen.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende fall på øvrige gulvflater og manglende avrenning til sluk ved lekkasje utenfor dusjsonen.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet har sluk og tettesjikt (membran) fra ca. 2006. Sluket ble visuelt kontrollert innenfor tilgjengelighet. Det ble ikke foretatt destruktive inngrep for kontroll av membranens tilstand eller tilslutning til sluk.

Vurdering

Våtrom fra 2006 har oppnådd en alder på ca. 18–20 år og nærmer seg forventet teknisk levetid for våtromskonstruksjoner. Tettesjikt og overgang mot sluk er kritiske punkter i våtrom. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen, øker risiko for svikt i tettesjiktet i takt med alder.

I henhold til NS 3600 skal alder og restlevetid vektlegges i tilstandsgraden.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder nær forventet teknisk levetid.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeår / ca. 20 år gamle. Vinduskarmer og rammer er hovedsakelig av tre med normal bruksslitasje. Det ble foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige sider.

Vurdering:

Vinduer har en alder som tilsier at slitasje og redusert levetid på isolerglass må påregnes. Det ble observert normal aldring på overflater og pakninger. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig at isolerglass begynner å miste tetthet etter 20–30 år.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte vinduer. Redusert energieffektivitet og mulig fare for punktering av isolerglass kan forekomme med økende alder.

Tiltak:

Overvåke tilstanden jevnlig. Vedlikehold av overflater og pakninger anbefales. Utskifting bør påregnes på kortere sikt dersom funksjon eller tetthet forringes.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på lengre sikt.

TG 2 Balkong

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue. Rekkverk i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert glassrekkverk med laminert glass. Rekkverket er visuelt kontrollert fra tilgjengelige sider.

Vurdering:

Det er observert fukt/vanninntrenging mellom lagene i det laminerte glasset. Dette indikerer svikt i kantforseglingen i glasset. Når fukt trenger inn i laminert glass kan dette føre til misfarging, redusert klarhet og gradvis svekkelse av materialets egenskaper.

Tilstandsgrad:

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Videre fuktinntrenging kan føre til økende optiske skader og redusert kvalitet på glasset (delaminering). Over tid kan dette påvirke holdbarhet og estetikk. Dersom utviklingen fortsetter kan utskifting bli nødvendig.

Tiltak:

Det anbefales å følge utviklingen. Ved økende misfarging eller forringelse bør det vurderes utskifting av aktuelle glassfelt.

Tilstandsrapport



Fuktskade i glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemmt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
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 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Øvrige deler av baderomsgulvet fremstår uten fall mot sluk. Dusjsonen er utført med tett dusjterskel. Eventuelt lekkasje- eller vannsøl utenfor dusjsonen vil derfor ikke kunne renne fritt til sluk.

Vurdering

I henhold til tekniske forskrifter skal gulv i våtrom utformes slik at vann ledes til sluk. Når øvrige gulvflater er uten fall og dusjsonen er avgrenset med tett terskel, kan vann fra lekkasje eller utilsiktet vannsøl bli stående på gulvet. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhet mot vannskader utenfor dusjsonen.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende fall på øvrige gulvflater og manglende avrenning til sluk ved lekkasje utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Eventuelt lekkasje- eller vannsøl utenfor dusjsone vil ikke renne til sluk. Økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Kan gi økt risiko for fuktskader over tid.

Tiltak

Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av fall på hele gulvet mot sluk.
Eventuelt bør dusjløsning vurderes slik at vann utenfor dusjsone kan ledes til sluk.
Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Badet har sluk og tettesjikt (membran) fra ca. 2006. Sluket ble visuelt kontrollert innenfor tilgjengelighet. Det ble ikke foretatt destruktive inngrep for kontroll av membranens tilstand eller tilslutning til sluk.

Vurdering

Våtrom fra 2006 har oppnådd en alder på ca. 18–20 år og nærmer seg forventet teknisk levetid for våtromskonstruksjoner. Tettesjikt og overgang mot sluk er kritiske punkter i våtrom. Selv om det ikke ble registrert tegn til lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen, øker risiko for svikt i tettesjiktet i takt med alder.

I henhold til NS 3600 skal alder og restlevetid vektlegges i tilstandsgraden.

Tilstandsgrad

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder nær forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Økende risiko for lekkasje i årene fremover.

Eventuell svikt i tettesjikt kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.

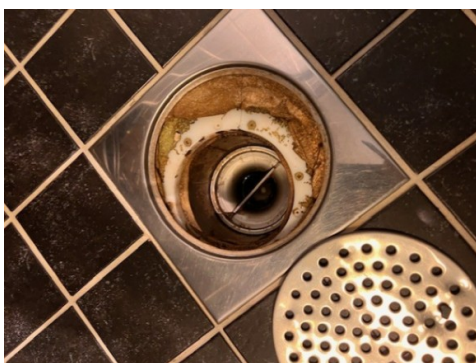
Oppgradering av våtrom må påregnes innen overskuelig tid.

Tiltak

Jevnlig kontroll og rens av sluk anbefales.

Badet må påregnes rehabilitert ved endt teknisk levetid.

Ved tegn til fukt eller skade bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

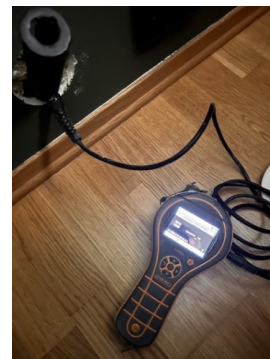
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp.

Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.

Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.

Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Leilighet i bygning er tilknyttet sentralvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Leilighet er tilknyttet sentralvarmeanlegg, med varmesentral plassert i felles rom i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på servicehistorikk, vedlikehold eller periodisk kontroll av anlegget. Selve varmesentralen er ikke inspisert som del av denne befaringen.

Vurdering:

Sentralvarme anlegg krever regelmessig service og kontroll for å sikre forsvarlig drift, energieffektivitet og sikkerhet. Manglende dokumentasjon på vedlikehold medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, levetid og driftssikkerhet. Ansvar for drift og vedlikehold ligger normalt hos sameiet/borettslaget.

Tilstandsgrad:

Normalt TG2 – Avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende dokumentasjon på service og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og restlevetid.
Risiko for redusert energieffektivitet og økte driftskostnader.
Potensiell sikkerhetsrisiko dersom lovpålagt kontroll og vedlikehold ikke er fulgt.
Mulighet for fremtidige kostnader knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget.

Tiltak

Det anbefales at styret innhenter og fremlegger dokumentasjon på utført service og lovpålagt kontroll.
Dersom service ikke er utført i henhold til anbefalte intervaller, bør dette bestilles hos kvalifisert fagperson.
Fremtidig vedlikeholdsplan bør etableres og dokumenteres.

Elektrisk anlegg

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

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

El installasjon fra byggeår.

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.
2006
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?
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



El skap

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

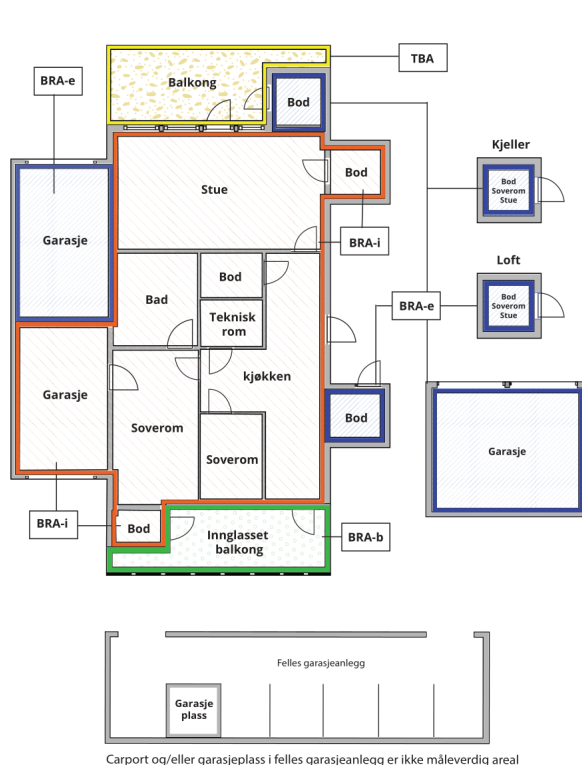
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39	5		44	11
SUM	39	5			11
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Andreas Fosse	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1056		25	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Breivikveien 19A, H0503							
Hjemmelshaver							
Fosse Andreas							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.08.2006		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.03.2004		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.