Tilstandsrapport

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 5, bnr. 1026

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2391 **Eiendomsverdi ref nr:** FG4996

Foretak: Taksering Vest AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksering Vest AS

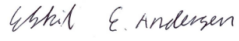
Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

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 byggeregler

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 • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med byggeår 2002.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre, fundamentert på grunnmur i betong. Boligen har støpt betongdekke mot grunn og etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon.
Fasaden er utført med stående og liggende bordkledning i tre.
Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takpapp fra byggeåret.

Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere år, blant annet:

2026: Utskifting av vinduer i boligen, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje. Utskifting av hoveddør og balkongdører i 1. etasje. Utskifting av trekledning på yttervegg mot carport og maling av fasaden. Utskifting av terrassebord på terrasse ved kjøkken og deler av terrasseplatting ved stue. Legging av laminatgulv i 1. og 2. etasje, maling av innvendige overflater, etablering av kjøkkeninnredning i 1. etasje og oppussing av toalettrom.

2022: Oppussing av bad i 2. etasje med flis på flis og bevaring av eksisterende membran. Oppussing av bad/vaskerom i kjeller, etablering av kjøkkeninnredning i kjeller og installasjon av rør-i-rør-system. Utskifting av to vinduer i 2. etasje.

Boligen fremstår som godt ivaretatt og gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.
Saltak i trekonstruksjon.

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen på yttervegg mot carport ble skiftet i 2026.
Fasaden ble malt i 2026 (opplyst av eier).
Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Alle vinduer i boligen fra 2026 i tre med isolerglass, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje fra 2022.
Hoveddør i 1. etasje fra 2026.
Balkongdører i tre med isolerglass i 1. etasje fra 2026.
Kjellerdør i tre med glassfelt fra 2005.

Terrasse ved kjøkken i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord ble skiftet i 2026, underliggende bjelkelag er av eldre dato.
Det registreres mindre skjevheter i bjelkelaget.
Areal ca. 26m2.

Terrasseplatting ut fra stue i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord på den opphøyde delen er skiftet i 2026.
Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, tekket med pleksiglass.
Areal ca. 27m2

Terrasseplatting på nedsiden mot vei i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 19m2, gangpartier, traséer og ramper er ikke medregnet i arealet.
Utvendig trapp til kjeller i betong.
Trapp ved hovedinngang i betong og tre.
Yttervegg med liggende trekledning under terrasseoverbygg med pleksiglasstak.

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående 1-stavs laminatgulv i 1. og 2. etasje fra 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Gangareal og bod i kjeller har fliser fra byggeåret.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Hele boligen er opplyst malt innvendig i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon og støpt betong mot grunn.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller ved stue/kjøkken/sovealkove.
Innvendig trapp, hånd-løper og rekkverk av tre fra byggeåret i malt utførelse.
Innerdører med slette dørblad og malte overflater.
Normal bruksslitasje registreres.

Innvendig dør mot hybel i kjeller opplyst å være B30-klassifisert og lydisolert.
Malt innerdør til bad/vaskerom i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Bad i 2. etasje.
Oppusset i 2022, eldre membran er beholdt og det er lagt flis på flis.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og dobbelt blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk via Villavent.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Oppusset i 2022.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulv overflater og mosaikk fliser i dusjsonen. Gulvet har vannbåren varme (opplyst av eier).
Membranoppkant terskel.
To plastsluk med metallrist.
Ett ved servant og ett i dusjsonen.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk via Villavent.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2026.
Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp.

Innredningen fremstår som ny og uten registrerte avvik.
Kun platetopp var installert på befaringstidspunktet.
Mekanisk kjøkkenventilator.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken/sovealkove
Kjøkkeninnredning fra 2022.
Benkeplater i fliser og laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.
Det er ingen ventilator til kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppusset i 2026.
Laminat på gulvoverflate.
Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.
Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk via Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system installert i 2022.
To fordelerskap, ett plassert på toalettrom 1. etasje og ett på teknisk rom i kjeller.
Avløpsrør i plast.
Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler i ytterveggene.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret, plassert på teknisk rom i kjeller.
Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet felles varmesentral, med lokal varmeveksler og tank på ca. 120 liter.
Boligen har vannbårent varmesystem som dekker kjeller og 1. etasje.
Tekniske installasjoner er plassert i teknisk rom i kjeller.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskap plassert ved inngangsparti i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmurspapp (fuktsikring) med klemlist er synlig over terreng.
Alder på drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.
Grunnmur i betong.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer Gå til side

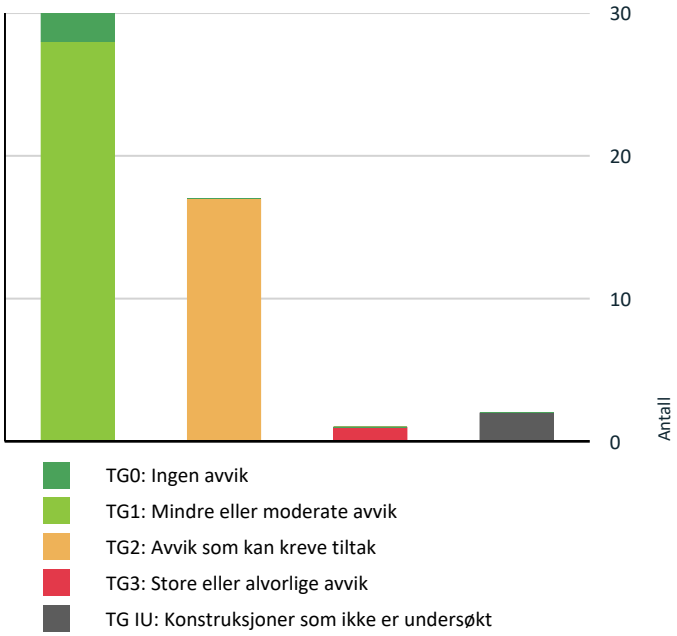
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lerkeskogen 24 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 5 - Bnr 1026
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

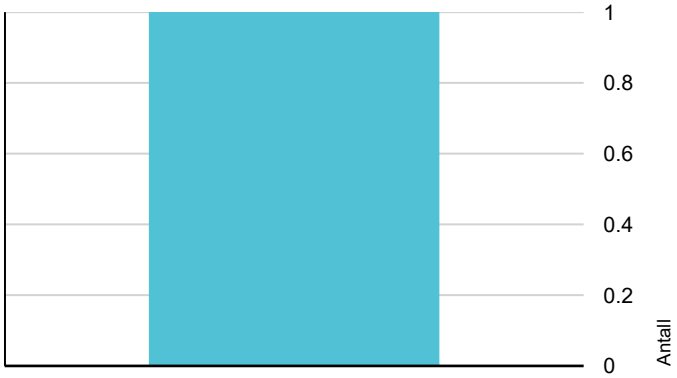
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/sovealkove > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1 Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/sovealkove > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Gå til side

Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med papp.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid på papptekke er oversteget. Forventet levetid er 15-35 år Byggforskserien 700.320.
• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Eldre taktekking med slitasje gir økt risiko for vanninntrenging og sekundærskader på undertak og takkonstruksjon.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.
• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i aluminium fra byggeåret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og forventet levetid på konstruksjonen og tilhørende bygningskomponenter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen på yttervegg mot carport ble skiftet i 2026.
Fasaden ble malt i 2026 (opplyst av eier).

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Alle vinduer i boligen fra 2026 i tre med isolerglass, med unntak av 4 vinduer i 2. etasje fra 2022.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i 1. etasje fra 2026.
Balkongdører i tre med isolerglass i 1. etasje fra 2026.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

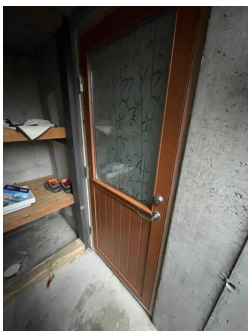
Kjellerdør i tre med glassfelt fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Døren har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

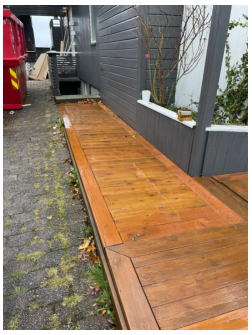
Beskrivelse

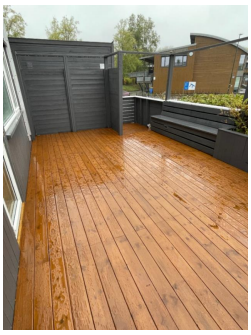
Terrasse ved kjøkken i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord ble skiftet i 2026, underliggende bjelkelag er av eldre dato.
Det registreres mindre skjevheter i bjelkelaget.
Areal ca. 26m2.

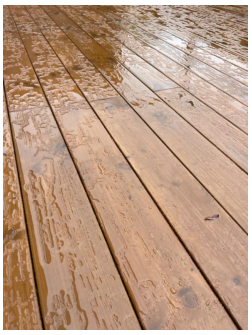
Terrasseplatting ut fra stue i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Terrassebord på den opphøyde delen er skiftet i 2026.

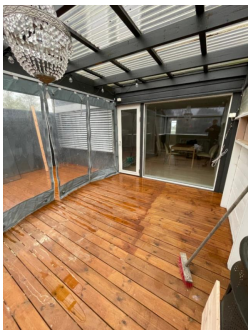
Tilstandsrapport

Deler av terrassen er overbygget med takkonstruksjon i tre, tekket med pleksiglass.
Areal ca. 27m2









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

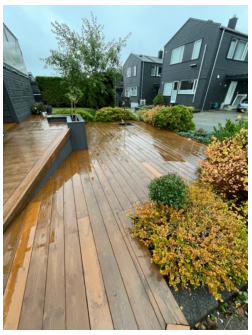
Terrasseplatting på nedsiden mot vei i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 19m2, gangpartier, traséer og ramper er ikke medregnet i arealet.

Vurdering av avvik:

• TG2 grunnet alder og slitasje på terrasseplattingen. Det registreres råteskader på kledning i tilhørende trekasse.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og utskifting av slitte terrassebord må påregnes over tid. Råteskadet treverk i tilhørende kasse bør skiftes for å hindre videre nedbrytning.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

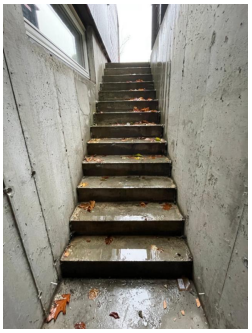
Utvendig trapp til kjeller i betong.
Trapp ved hovedinngang i betong og tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegg med liggende trekledning under terrasseoverbygg med pleksiglasstak.

Vurdering av avvik:
• Det registreres vanninntrengning bak kledningen ved bjelken langs ytterveggen, i overgang mot overbygget.

Konsekvens/tiltak
• Vanninntrengning kan over tid medføre fuktskader og råte i bakenforliggende trekonstruksjoner. Overgangen mellom tak og yttervegg bør utbedres for å hindre videre vanninntrengning.





INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavs laminatgulv i 1. og 2. etasje fra 2026. Deler av gulv overflater i kjelleren er også skiftet ut i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Gangareal og bod i kjeller har fliser fra byggeåret.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene har redusert gjenværende levetid, og vedlikehold samt utskifting av enkelte gulvoverflater må påregnes over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Hele boligen er opplyst malt innvendig i 2026.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelagskonstruksjon og støpt betong mot grunn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller ved stue/kjøkken/sovealkove.

Vurdering av avvik:
• Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjeller. Målt fuktverdi var 19,5 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Det presiseres at fuktmålingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Måleresultatet kan påvirkes av blant annet temperatur, luftfuktighet, nedbør og øvrige klimatiske forhold.

Det registreres dampsperre i utforede vegger i kjeller. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.
Forhøyet fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

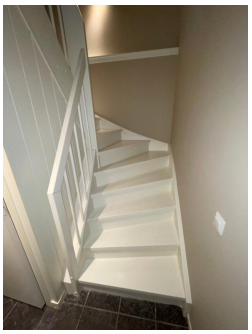
Tilstandsrapport

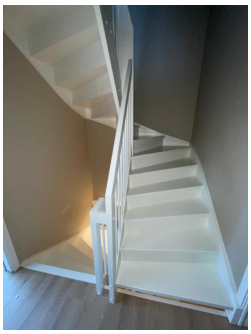


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp, hånd-løper og rekkverk av tre fra byggeåret i malt utførelse.





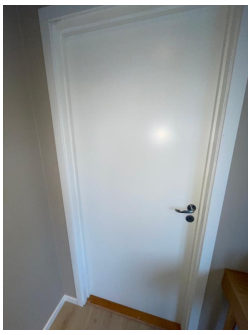
TG 1 Innvendige dører

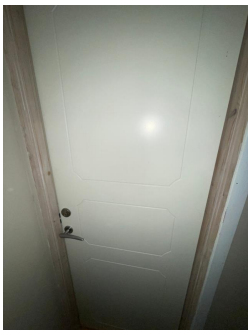
Beskrivelse

Innerdører med slette dørblad og malte overflater.
Normal bruksslitasje registreres.

Innvendig dør mot hybel i kjeller opplyst å være B30-klassifisert og lydisolert.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Malt innerdør til bad/vaskerom i kjeller.

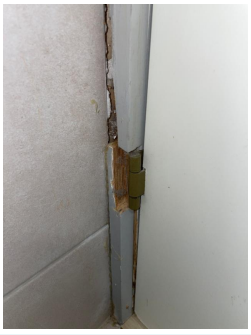
Vurdering av avvik:

• Det registreres skader på dørbladet, med oppsprekking og avskalling i overflaten. Det er også registrert skader og manglende treverk ved dørkarm, samt slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av innerdør bør påregnes i tiden som kommer.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

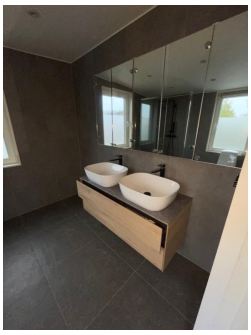
Generell

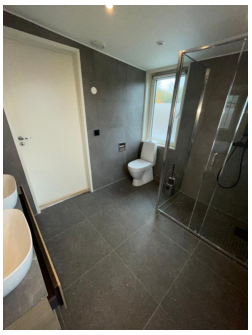
Beskrivelse

Bad i 2. etasje.
Oppusset i 2022, eldre membran er beholdt og det er lagt flis på flis.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Ingen synlig termostat for gulvvarme. Tidligere termostat er tildekket med blindlokk.
Eier opplyser at den opprinnelige termostaten er frakoblet av elektriker, og at gulvvarmen styres via et trådløst styringssystem. Gulvvarmen var avslått på befaringsdagen, og funksjonen er derfor ikke kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

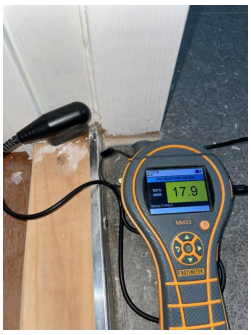
Terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig membranoppkant ved terskel. Terskelløsningen fremstår som provisorisk utført. Det registreres rustdannelse på skruer i terskellisten, samt fuktutslag i nedre del av dørkarm ved terskel. Det ble målt en fuktverdi på 17,9 vektprosent i treverket, som indikerer noe forhøyet fuktinnhold.

Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart, men kan ha sammenheng med innvendig vannpåvirkning da badet ble rengjort kort tid før befaringen. Eier opplyser at det ikke er registeret tegn til fuktighet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet anbefales holdt under oppsikt i tiden fremover. Det bør vurderes å skifte ut terskelen for å oppnå en mer helhetlig utførelse.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er fra byggeåret.
Det er ingen synlig membranoppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Membranens alder medfører økt risiko for svekket tetthet og fuktskader.
Manglende synlig membranoppkant ved terskel gir usikkerhet rundt tettingen og økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner.
Jevnlig kontroll anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, dobbel servant og dobbelt blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusk med glassdør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller.
Oppusset i 2022.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

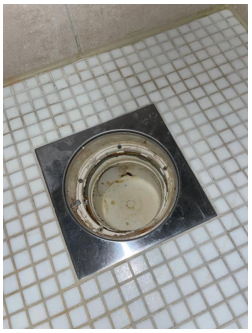
Fliser på gulv overflater og mosaikk fliser i dusjsonen. Gulvet har vannbåren varme (opplyst av eier).
Det er ikke registrert synlig membranoppkant ved dørterskelen i henhold til dagens krav. (Eier opplyser at membranoppkanten er skjult under dørterskelen.)

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluk med metallrist.
Ett ved servant og ett i dusjsonen.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5 år)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026.
Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Innredningen fremstår som ny og uten registrerte avvik.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Kun platetopp var installert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet er ikke ferdigstilt.
Øvrige integrerte hvitevarer mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende hvitevarer må monteres for å ferdigstille kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

KJELLER > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

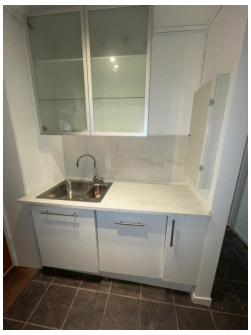
Kjøkkeninnredning fra 2022.
Benkeplater i fliser og laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.

Vurdering av avvik:
• TG2 grunnet skjevheter og mangelfull utførelse.
Større skjevheter i kjøkkeninnredningen, særlig ved laminatbenkeplate mot sikringsskap.
Manglende understøttelse av flislagt benkeplate.
Sprekk i flis ved platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter og mangelfull understøttelse kan medføre redusert stabilitet og videre skader. Utbedring anbefales.

Tilstandsrapport









KJELLER > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk medfører utilstrekkelig borttransport av matos, fukt og lukt. Mekanisk kjøkkenavtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

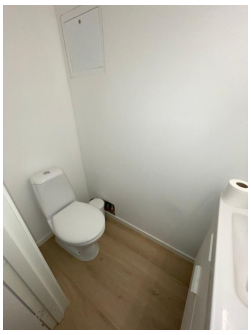
1. ETASJE > TOALETTROM

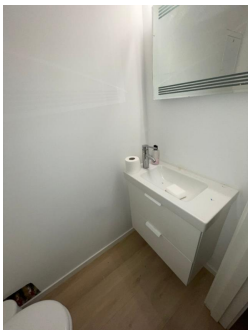
TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppusset i 2026.
Laminat på gulvoverflate.
Malte veggoverflater.
Malt himlingsoverflate.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

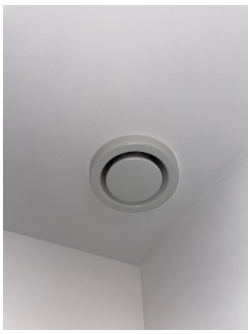
Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via Villavent.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system installert i 2022.
To fordelerskap, ett plassert på toalettrom 1. etasje og ett på teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

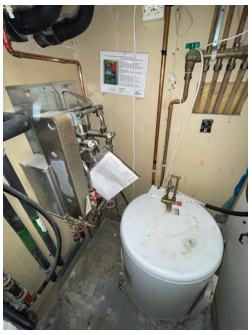
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeåret, plassert på teknisk rom i kjeller.
Boligen har vannbårent varmeanlegg tilknyttet felles varmesentral, med lokal varmeveksler og tank på ca. 120 liter.
Eier opplyser om: Selv om tanken hos oss er på kun 120l, så har hele nabolaget tilgang til "ubegrenset" vann, da hele systemet er koblet sammen.

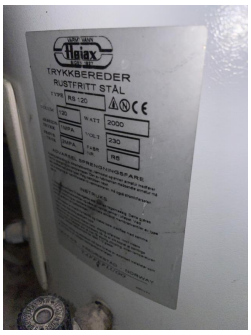
Vurdering av avvik:
• Bereder av eldre dato.
Normal levetid på bereder er 15-25år.
Det er ikke montert Waterguard/lekkasjestopper.
Det er ikke sluk i rommet, men mindre dreneringsåpning er etablert mot tilstøtende bad/vaskerom

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes på sikt.

Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Montering av lekkasjestopper anbefales.

Tilstandsrapport





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbårent varmesystem som dekker kjeller og 1. etasje.
Tekniske installasjoner er plassert i teknisk rom i kjeller.

Det vannbårne varmeanlegget er kun visuelt kontrollert ved installasjonen på teknisk rom. Det er ikke utført funksjonstest eller nærmere kontroll av anleggets drift, regulering eller varmeavgivelse. Vurderingen omfatter derfor kun visuelt observerbare forhold på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert fordelerskap eller lekkasjesikring i teknisk rom i kjeller, men det er etablert mindre drenings åpning i vegg langs gulv mot tilstøtende bad/vaskerom.
Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og forventet levetid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje fra fordelersystemet er det risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Etablering av lekkasjesikring system anbefales (waterguard).





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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskap plassert ved inngangsparti i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmurspapp (fuktsikring) med klemlist er synlig over terreng.
Alder på drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato / fra byggeåret.
Dreneringssystemet ligger hovedsakelig skjult under terreng og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet ved en visuell befaring.
Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og eventuelle registreringer innvendig.
Fullstendig kontroll av dreneringen krever nærmere undersøkelser av de utvendige, nedgravde delene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak
• Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
• Det er ikke montert håndløper langs vegg til kjellertrapp.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.

• Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod

Boden er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre, fundamentert på ringmur i betong med støpt plate på mark.
Fasaden er utført med liggende dobbelfalset trekledning. Pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp.
Ytterdøren har skjevheter i karm, og dørbladet tar i karmen ved betjening.

Det registreres vanninntrengning i boden. Årsaken til vanninntrengningen er ikke avklart. Forholdet bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak anbefales utført i tiden som kommer.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes i tiden som kommer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

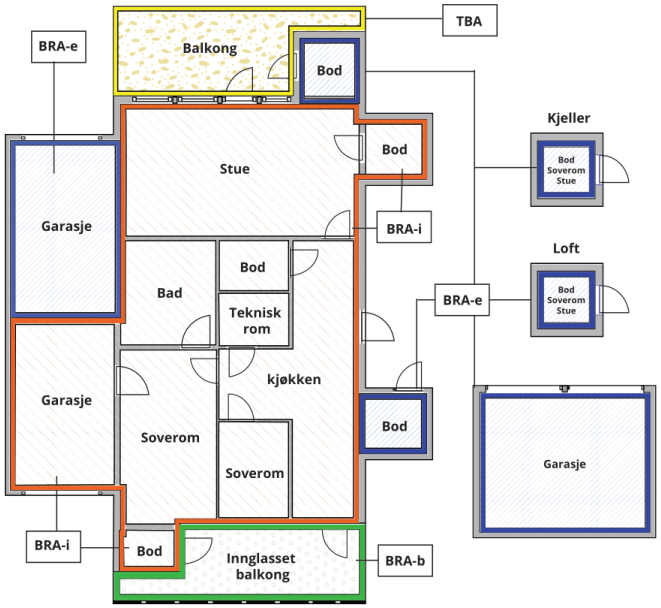
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	50			50	
1. etasje	50			50	72
Kjeller	45			45	
SUM	**145**				**72**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang m/trapp, 3 soverom, gang 2, bad		
1. etasje	Entré/gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/sovealkove, teknisk rom		

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	5	1026		0	253.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lerkeskogen 24

Hjemmelshaver
Ali Shara Mabast

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*