# Tilstandsrapport

Christian Bjellands gate 7A , 4026 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 276

Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 09.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2428 **Eiendomsverdi ref nr:** CW1455

**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

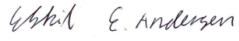

**Rapportansvarlig**

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, byggeår 1953.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre med utvendig liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Leiligheten består av bygningskomponenter av varierende alder, med flere senere oppgraderinger. Blant annet:
- Utvendig kledning skiftet og yttervegger etterisolert i 2011.
- Vinduer og balkongskyvedør skiftet i 2011.
- Balkong oppgradert i 2011.
- Bad/vaskerom totalrenovert i 2015.
- Rør-i-rør-system og varmtvannsbereder fra 2015.
- Kjøkken oppgradert i 2019.
- Innvendig coating av hovedstamme og avløpsrør utført i 2020.
- Utvendig maling og overflatebehandling utført i 2025.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak alder, slitasje, utførelse og vedlikeholdsbehov.
Vedlikehold, utbedring og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes over tid.

Leiligheten gir ved gjennomgang et godt helhetsinntrykk sett i forhold til alder.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betongtakstein.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium.
Saltakkonstruksjon av tre.
Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Nordan-vinduer fra 2011 i tre med isolerglass.

Balkongskyvedør i tre med isolerglass fra 2011.
Brannklassifisert ytterdør (B30) med lydisolasjon, fra 1989.

Balkong i trekonstruksjon, tekket med Sarnafil.
Rekkverk i tre.
Areal ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Malte innerdører med slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2015.
Fliser på veggoverflater.
Panel på himlingsoverflater med spotter etablert i 2015.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skapplass.
Benkeplate i laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system etablert i 2015, fordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert i bod i kjeller.
Sikringsskap plassert i fellesområde i kjeller.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

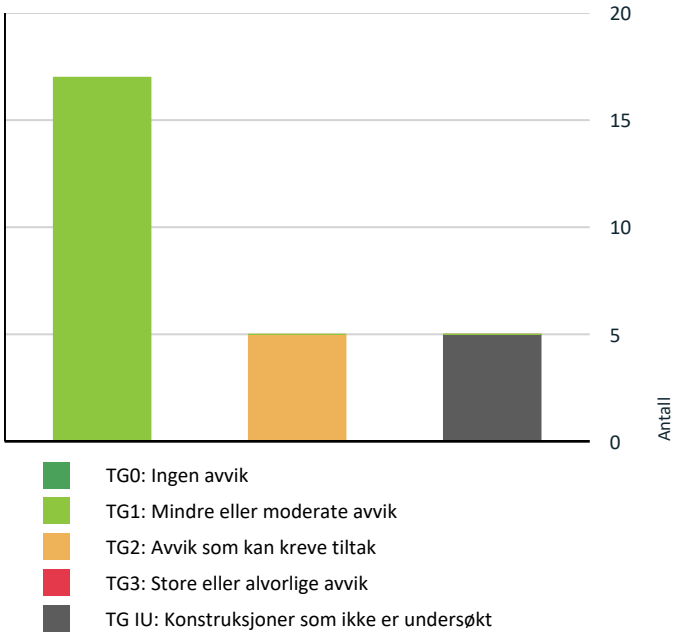
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom gang og kjøkken ble revet og gjenoppført i 2019 i forbindelse med montering av nytt kjøkken, for å utvide kjøkkenarealet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 1** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 98 cm. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1953

**Kommentar**
Byggeår er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

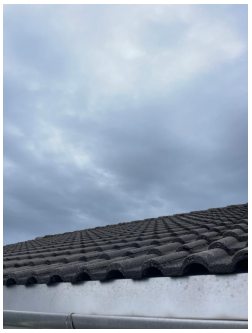
### TG IU Taktekking

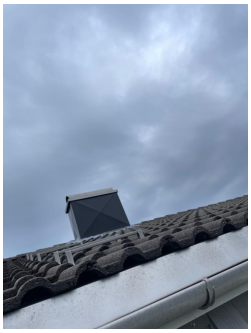
*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med betongtakstein av ukjent alder.

Det opplyses i egenerklæringen om kontroll av taktekking og utbedring av løse takpanner i 2020, utført av Froiland Bygg AS.
Leiligheten inngår i et borettslag hvor utvendig bygningsmessig vedlikehold i hovedsak er borettslagets ansvar, jf. vedtektenes punkt 5-2.





### TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp i aluminium.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon av tre.

# Tilstandsrapport

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

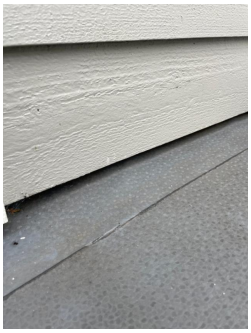
## TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

Det opplyses i egenerklæring om utskifting av utvendig kledning og etterisolering i 2011, utført av BK Bygg AS. Utvendig maling og overflatebehandling av bygninger, terrasser, dører og vinduer ble utført i 2025 av BT Fasade AS.







## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Nordan-vinduer fra 2011 i tre med isolerglass.

Det opplyses i egenerklæringen om utskifting av vinduer og skyvedør i 2011, utført av BK Bygg AS.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Balkongskyvedør i tre med isolerglass fra 2011
Døren har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.



## TG 2 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

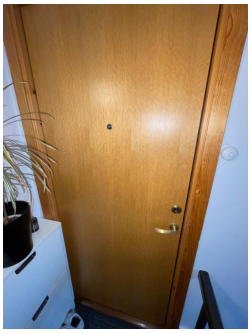
Brannklassifisert ytterdør (B30) med lydisolasjon, fra 1989.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**

• Utskiftning må påregnes på sikt.






## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjon, tekket med Sarnafil.
Rekkverk i tre.
Areal ca. 6m2.

Eksponert Sarnafil-tekking er ikke anbefalt, da dette medfører økt risiko for skader og slitasje ved bruk og belastning av balkongen.

Det opplyses at balkongen ble oppgradert i 2011, arbeid utført av BK Bygg AS.
Det opplyses i egenerklæring om lekkasje fra terrasse i 2. etasje til 1. etasje i 2024. Forholdet ble utbedret i regi av borettslaget ved montering av nye vannbord på terrasser i 1. etasje. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg AS.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 98 cm.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.





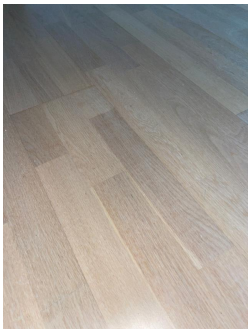
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

3-stavs parkett på gulvoverflater.
Laminat på gulv overflater fra 2019 på kjøkken.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

### TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Mindre knirk registreres enkelte steder.

### Radon

**Beskrivelse**

Det opplyses i egenerklæringen om radonmåling utført i 2017, med målte verdier på 50 Bq/m³ på soverom og 30 Bq/m³ i stue.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte innerdører med slette dørblad.

### TG IU Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Det opplyses i egenerklæringen om riss i mur i felles trappeoppgang. Ifølge tidligere eier skal forholdet ha oppstått etter gravearbeider i forbindelse med etablering av ny bomstasjon. Forholdet er ikke nærmere undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra 2015.

Det opplyses i egenerklæringen om totalrenovering av bad i 2015, utført av faglærte ifølge tidligere eier. Arbeidene omfattet nytt rør-i-rør-system, sluk, membran, varmekabler, elektriske punkter, opplegg for vaskemaskin, forsterkning av gulvkonstruksjon, isolering og nye flislagte overflater.

Det opplyses i egenerklæringen at rørleggerarbeidene ble utført av Ole Løvås AS, elektriske arbeider av Kvassheim Elektro AS og membranarbeider av Murermester Myhre AS. Øvrige arbeider med gulvkonstruksjon, isolering og flislegging er opplyst utført av tømrer.



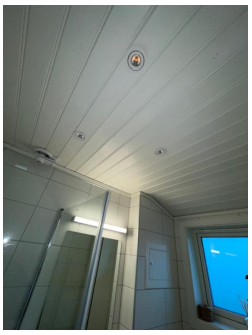
### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på veggoverflater.
Panel på himlingsoverflater med spotter etablert i 2015.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med metallrist.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke synliggjort drenering eller lekkasjesikring fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Eventuelle lekkasjer fra sisternen kan forbli uoppdaget og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å undersøke om sisternen har tilfredsstillende lekkasjesikring.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang).
Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk, med målt verdi på 12,2 vektprosent.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen.



# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

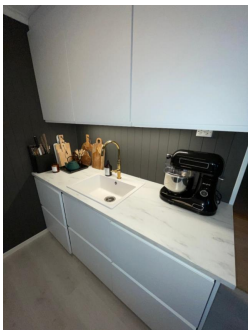
# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skapplass.
Benkeplate i laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.





### 2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

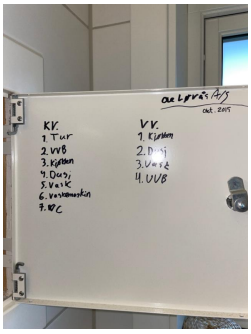
## TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Rør-i-rør system etablert i 2015, fordelerskap plassert på bad/vaskerom.

Det opplyses i egenerklæring om nye vannledninger med rør-i-rør-system i forbindelse med renovering av bad i 2015.






## TG 2 Innvendige vannledninger - 1

**Beskrivelse**

Rør-i-rør system etablert i 2015, fordelerskap plassert på bad/vaskerom.

Det opplyses i egenerklæring om nye vannledninger med rør-i-rør-system i forbindelse med renovering av bad i 2015.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er ikke registrert synlig drenering eller lekkasjeavledning fra fordelerskapet for rør-i-rør-systemet.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjeavledning fra fordelerskapet medfører økt risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere lekkasjesikring med synlig avledning av lekkasjevann til egnet sted, i henhold til dagens krav.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

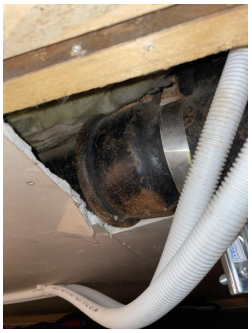
**Beskrivelse**
Avløpsrør i plast og soilrør i støpejern.

I 2020 ble det utført rustfjerning og innvendig coating av avløpsrør i regi av borettslaget, utført av Vann Avløp og Vedlikehold AS. Ifølge mottatt FDV-dokumentasjon er rørene behandlet med Picote DC1000E Base White coating, med estimert brukstid på 30–50 år under forutsetning av normalt vedlikehold.

Det opplyses at rørene ble kamerainspisert både før og etter arbeidene. I 2024 ble det registrert tilbakeslag av avløpsvann som følge av løsnet coating. Forholdet ble utbedret av VAV AS, og det er ikke opplyst om senere problemer.

**Vurdering av avvik:**
• Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Rørfornying er ikke å anse som etablering av et helt nytt rørsystem. Løsningen innebærer rehabilitering av eksisterende rør, og restlevetiden vil derfor kunne variere avhengig av tilstand på opprinnelig rør, utførelse og belastning over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.







## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert i bod i kjeller.
Skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2015.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk eller automatisk vannstopp (Waterguard).

**Konsekvens/tiltak**

• Ved lekkasje fra varmtvannsberederen er det økt risiko for vannskader på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis automatisk vannstopp (Waterguard) og/eller annen løsning som begrenser følgeskader ved lekkasje.



## 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.*

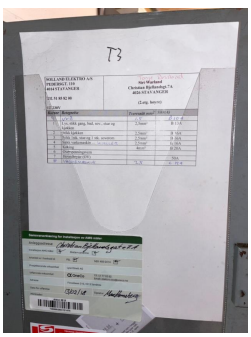
*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i fellesområde i kjeller.
Automat sikringer av nyere ukjent alder.

Opplyst i egenerklæring:
- Det opplyses om flytting av elektriske kurser på kjøkken i forbindelse med renovering. Eksisterende tilførsler og sikringer ble beholdt. Arbeidet ble utført av Finnøy Elektro AS. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge.
- Det opplyses om kontroll av det elektriske anlegget i 2021, utført av Rogaland Elektro AS.





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

# Tilstandsrapport

*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:**
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 98 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

# 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

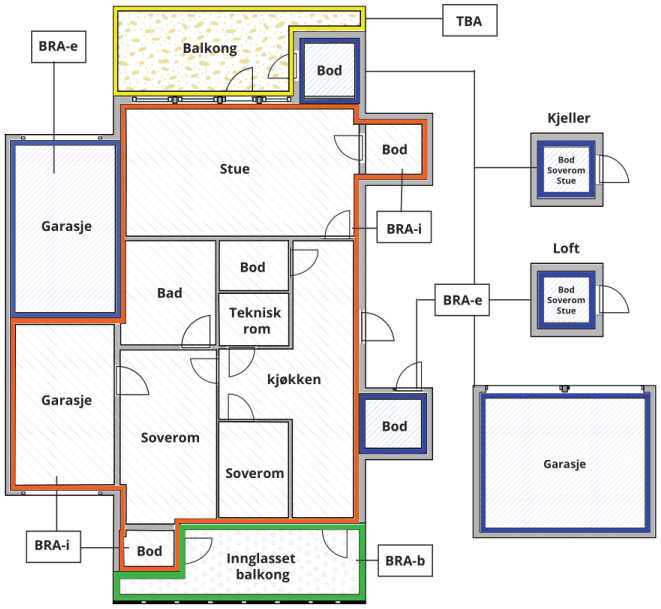
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 53 | | | 53 | 6 |
| Kjeller | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | **53** | **12** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, stue, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, walk-in closet | | |
| Kjeller | | Bod, bod nr 2 | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Den ene boden tilhører seksjonen, mens den andre deles med en annen seksjon. Halvparten av arealet i den delte boden, ca. 5 m², er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).
Det foreligger ikke seksjoneringstegninger eller annen dokumentasjon som bekrefter seksjonens rettigheter til den delte boden. Eier opplyser at boden er delvis eid av seksjonen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Vegg mellom gang og kjøkken ble revet og gjenoppført i 2019 i forbindelse med montering av nytt kjøkken, for å utvide kjøkkenarealet.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.11.2026 | Kasper Østrått Rygh | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 59 | 276 | | 0 | 914 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Christian Bjellands gate 7A

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Årrestadstykket Xi

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 932297183 | | | Røssland Tonje Merethe |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
1

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.11.2026 | |
| 2 | 11.11.2026 | |
| 3 | 12.11.2026 | |

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.»*