Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

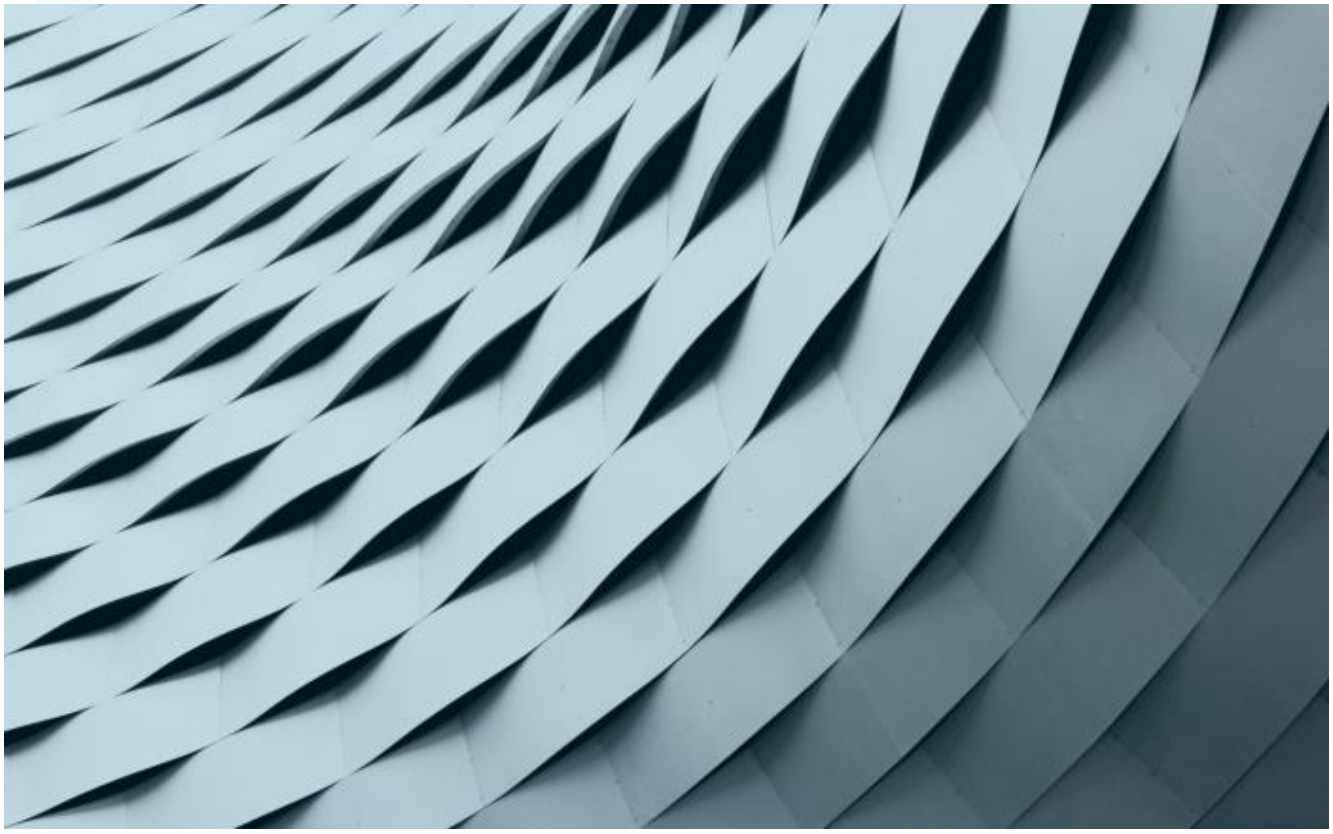
Tastatunet 62 , 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3650

Andelsnummer 1171

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2394 **Eiendomsverdi ref nr:** OE6332

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

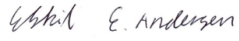
Rapportansvarlig

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

Borettslagsleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk oppført i 2014.
Bygningen er oppført med yttervegger i betongkonstruksjon, utvendig tekket med fasadeplater og liggende trekledning.
Etasjeskillere i betong.
Flatt tak i betongkonstruksjon tekket med takbelegg/papp.

Leiligheten består i hovedsak av originale overflater, bygningskomponenter og tekniske installasjoner.
Det er utført enkelte oppgraderinger de senere årene, blant annet:
Nytt kjøkken i 2022.
Innglassing av balkong i 2023.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak tekket med takbelegg/papp.
Takrenner, beslag og nedløp.
Flat takkonstruksjon i betong med tett tekke.
Yttervegger i betongkonstruksjon, fasade med liggende trekledning og fasadeplater.
Vinduer fra byggeår i tre med isolerglass.
Brannklassifisert ytterdør (B30) som er lydisolerende.
Balkongdør i tre med isolerglass, utvendig beslaglagt med aluminium.
Innglasset balkong i betongkonstruksjon.
Rekkverk i metall med glassfelt og skyveglass.
Areal ca. 11m2
Betongvegg ved balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående 3-stavs parkett på gulvoverflater fra byggeåret.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Kasse ved overgang mellom vegg og himling i stue.
Etasjeskille i betong.
Malte innerdører med slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme.
Plastsluk med metallrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Balansert avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2022, velutstyrt med god skapplass.
Benkeplate i laminat.
Alle hvitevarer er integrert.
Mekanisk avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system med fordelerskap i kombinasjon med vannbårent varmeanlegg, plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Vannbårent varmeanlegg med fordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Anlegget forsyner radiator i stue og vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.
Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskap plassert i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

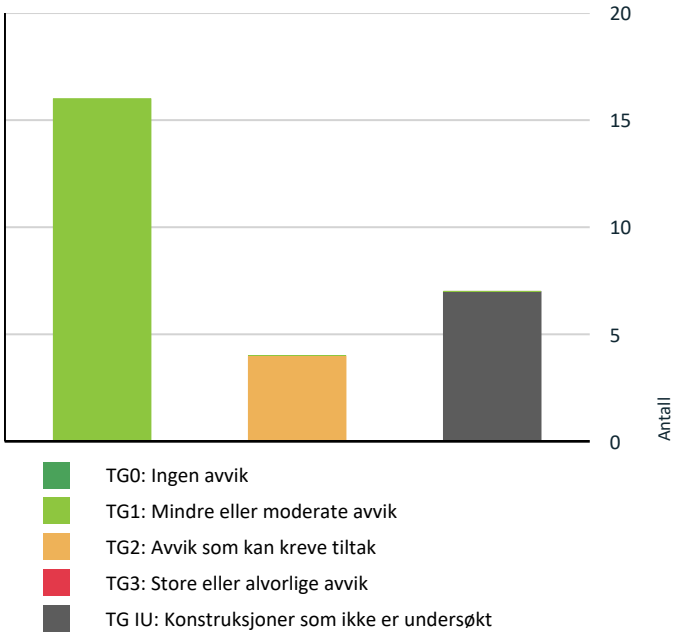
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverommet ved stuen på byggegodkjente tegninger er i dag innlemmet som en del av stuen.
Boden som er vist på byggegodkjente tegninger, er flyttet og ligger i dag bak kjøkkenet.
Balkong på bygge godkjente tegninger er i 2023 omgjort til innglasset balkong.

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

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
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

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 IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har flatt tak tekket med takbelegg/papp.
Takflaten er felles bygningsdel og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringen.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon i betong med tett tekke.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betongkonstruksjon, fasade med liggende trekledning og fasadeplater.

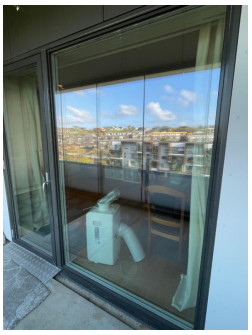
Konstruksjonen er i hovedsak en felles bygningsdel og er ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggeåret i tre med isolerglass.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Midterste vindu på større soverom og vindu på mindre soverom er utført i tre med isolerglass.
Ett vindu på større soverom i tre og isolerglass fra byggeåret. Det er registrert sprekkdannelser i det innvendige glasset i isolerruten.

Det opplyses av eier at Danielsen Service AS, som utfører vaktmestertjenester for borettslaget, har opplyst at sideforingen ved vinduet skal skiftes. Videre opplyses det at skaden på isolerruten er meldt inn til borettslagets styre som en forsikringssak.

Vurdering av avvik:

• Det registreres påbegynnende nedbrytning og svekkelse av trevirke i innvendig karm på vindu i større soverom.

Det registreres fukt merker til innvendig foring på vindu tilhørende mindre soverom.

Det er registrert omfattende sprekkdannelser i innvendig glass i isolerruten på ett av soveromsvinduene. Forholdet er dokumentert med bilder ettersendt av rekvirent.
Skaden var ikke til stede på befaringsdagen og ble oppdaget 31.10.2026. Leiligheten har stått ubebodd i den aktuelle perioden. Tidspunkt og årsak til skaden er ukjent. Mulige årsaker kan være termiske spenninger som følge av sol-/varmepåvirkning eller feil ved glasset. Årsaken er ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak

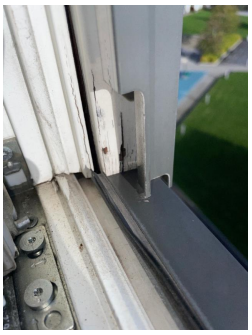
• Fuktpåvirkning kan medføre videre nedbrytning av trevirke og skader på tilstøtende konstruksjoner. Årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes og utbedres. Vinduene anbefales utskiftet. Lokale utbedringer kan være aktuelt hvis forholdene tilsier mulighet for det.

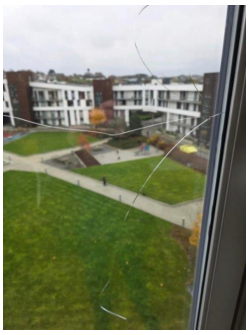
Sprekkdannelsene svekker glassets funksjon og medfører risiko for ytterligere skade. Skadet isolerrute må skiftes.

I henhold til borettslagets vedtekter punkt 5-2 (3) omfattes nødvendig utskifting av isolerruter av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Skadet sideforing må skiftes i forbindelse med utbedring av vinduet.

Tilstandsrapport



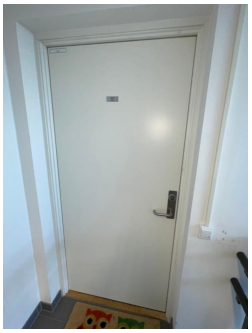




TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør (B30) som er lydisolerende.
Balkongdør i tre med isolerglass, utvendig beslaglagt med aluminium.





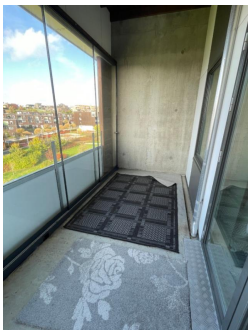
TG 1 Innglasset balkong

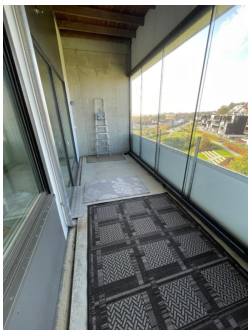
Beskrivelse

Innglasset balkong i betongkonstruksjon.
Rekkverk i metall med glassfelt og skyveglass.
Areal ca. 11m2

Balkongen ble innglasset ca. 2023, ifølge opplysninger.

Tilstandsrapport







TG 2 Innglasset balkong - 1

Beskrivelse

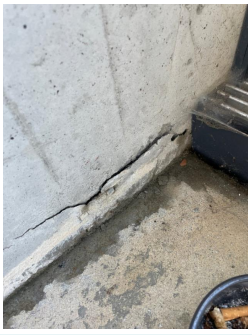
Betongvegg ved balkong.

Vurdering av avvik:

• Det registreres sprekkdannelser og avskalling av betong i nedre del av veggen. Skadene kan skyldes frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

• Skadet og løs betong bør fjernes, og området utbedres.
Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner for å hindre videre skadeutvikling.



INNVENDIG

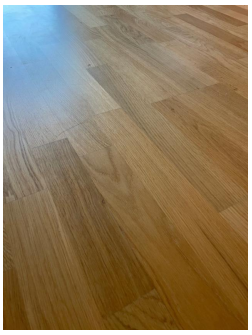
TG 1 Overflater - gulv

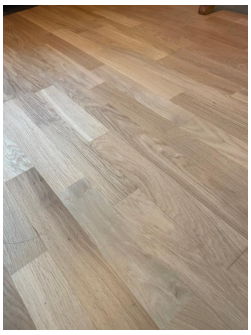
Beskrivelse

Gjennomgående 3-stavs parkett på gulvoverflater fra byggeåret.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Takhøyde stue/kjøkken og soverom = 2,78 meter.
Takhøyde i entrè/gang og bad/vaskerom = 2,4 meter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

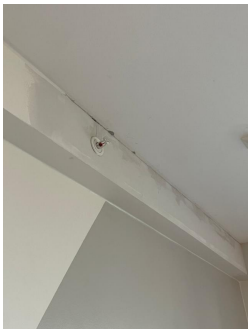
TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Kasse ved overgang mellom vegg og himling i stue.

Vurdering av avvik:
• Kasse i stue er ikke ferdigstilt. Det registreres uferdige overganger og overflater mot himling.

Konsekvens/tiltak
• Kassen bør ferdigstilles med sparkling og overflatebehandling.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

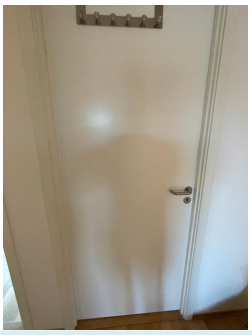
Etasjeskille i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med slette dørblad.

Tilstandsrapport



VÅTROM

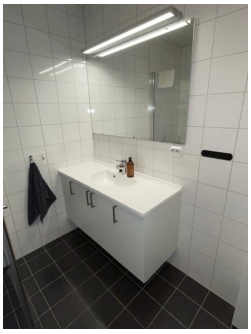
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med vannbåren varme.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.



5. ETASJE > 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 vegg.
Dusj med glassdør.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

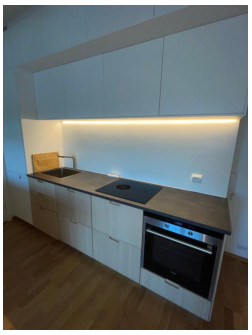
KJØKKEN

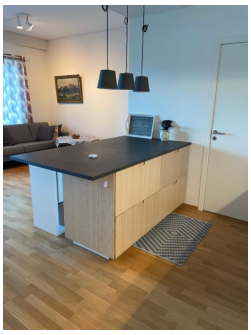
5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022, velutstyrt med god skapplass.
Benkeplate i laminat.
Platetopp fra 2023.
Alle hvitevarer er integrert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator med kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk, da luften resirkuleres fremfor å føres ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avtrekket skal tilkobles fellesanlegget igjen, må nødvendige utbedringer utføres for å sikre korrekt luftbalanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

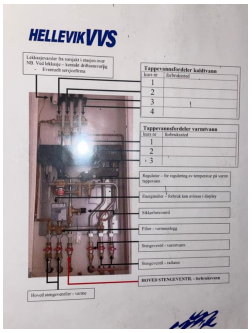
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system med fordelerskap i kombinasjon med vannbårent varmeanlegg, plassert på bad/vaskerom.
Innholdsfortegnelse mangler iht. dagens krav.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, aggregat plassert i fellesområde.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til tilstandsgrad 1 basert på enkel kontroll. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

Det opplyses at tidligere mekanisk kjøkkenavtrekk, som var tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg, er blitt frakoblet og blendet. Kjøkkenet har i dag ventilator med kullfilter.
Endringen medførte ubalanse i ventilasjonsanlegget, og anlegget tilhørende leiligheten ble derfor innregulert på nytt etter avblendingen.
Ved eventuell fremtidig reetablering av kjøkkenavtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget anbefales ny innregulering for å sikre korrekt luftbalanse og tilfredsstillende funksjon.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbårent varmeanlegg med fordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Anlegget forsyner radiator i stue og vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.
Skapet inneholder også fordelere for varmt og kaldt tappevann.

Tilstandsrapport

Det mangler kursfortegnelse/merking av de enkelte rørkursene i fordelerskapet.

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





TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.



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 i bod.

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

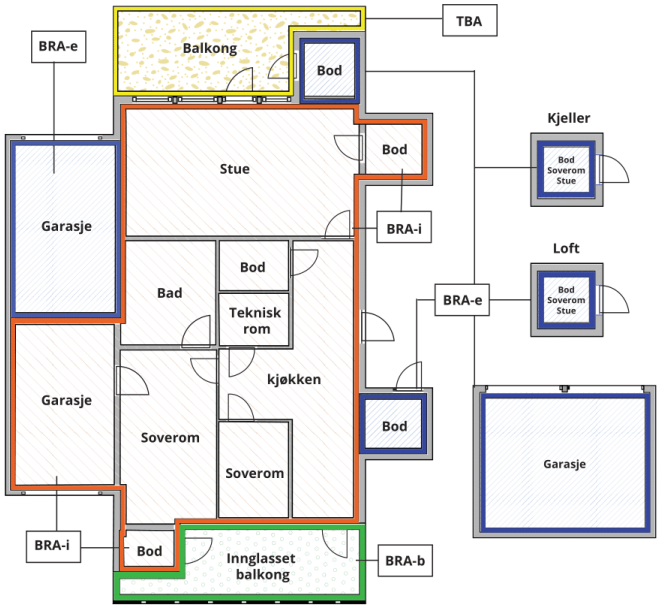
Hva er måleverdig areal?

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

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)**
5. etasje	76		11	87	
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**	**11**		
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet ved stuen på byggegodkjente tegninger er i dag innlemmet som en del av stuen.
Boden som er vist på byggegodkjente tegninger, er flyttet og ligger i dag bak kjøkkenet.
Balkong på bygge godkjente tegninger er i 2023 omgjort til innglasset balkong.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3650		0	1114.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tastatunet 62

Hjemmelshaver
Kvartalet Tasta Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
996176630			Ellingsen Gisle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1171

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått		Nei

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	04.11.2026	
3	05.11.2026	
4	13.11.2026	
5	13.11.2026	

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.»*