

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Nymansveien 112 , 4014 STAVANGER  STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 594, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 04.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 21396-1182

Referansenummer: UE6010

Foretak: TEFT EIENDOM AS

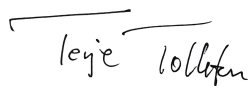


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



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, annek, 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Felles eiet.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med tegl-stein som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekktet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

2 Etasje. Parkett og gulv-plank på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malte flater og tak-plater 60 X 120 cm i tak. Loft. Malt gulv-plank og belegg på gulv. Trepanel på vegg og tak.

OPPVARMING

2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn i stue. Loft. Elektrisk.

PARKERING

Parkering i gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

1999 - byttet tekking (betongtakstein) og lekter.
1999 - byttet ytterkledning.
2005 - byttet vindu.
2023 - ny varmepumpe.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmasse med noen oppgraderinger etter byggeår fremstår med normal slitasje. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSON TILSTAND.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen ble seksjonert i 1998.

Arealer

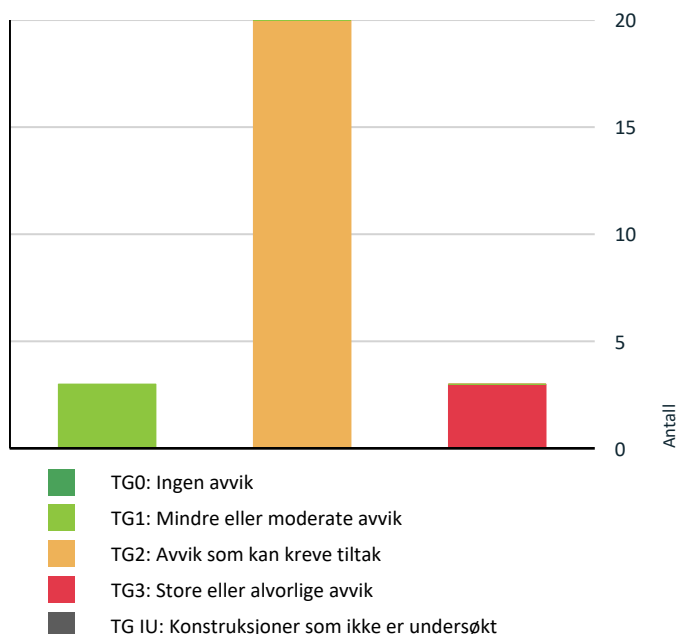
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

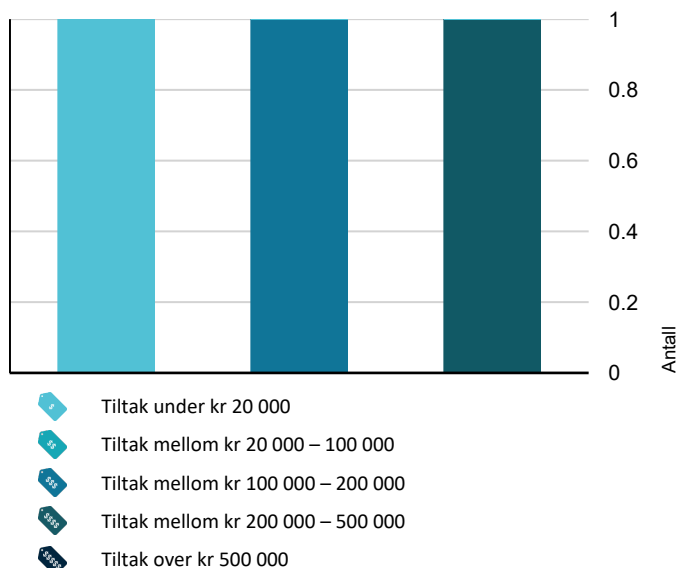
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **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](#)
- ! **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang og trapp til kjeller.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverk er ikke montert på øvre del til loft.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Det har vært utført el-kontroll datert 14. 09. 2018. Etter kontroll er saken avsluttet. El-kontroll anbefales på bakgrunn bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1910

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag, undertak vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak og tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år
- Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på taket.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Piper er dekket med beslag over tak

Vurdering av avvik:

- Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fr tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Drypp fra takrenner kan forekomme.



Ende-stykke mangler på takrenne ved inngang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med ark og åser bygget etter byggemåte fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon og utskifting av ødelagte deler er 40–80 år.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget/ombygget, og konstruksjonen samt lufting er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det foreligger begrenset mulighet for visuell kontroll av oppbygning, luftespalte og eventuelle skjulte skader eller avvik TG - IU.

Det registreres fuktmerker ved gjennomføring til pipe. Ved utført fuktsøk ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Fuktmerkene indikerer likevel at det har vært eller kan ha vært fuktinntrengning, og årsak samt omfang av eventuell tidligere eller pågående lekkasje er ikke nærmere avklart.

På kott er plast/dampsperre utført på en måte som ikke fremstår fagmessig. Utførelsen kan medføre redusert luft- og damp tetthet i konstruksjonen og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Det registreres skjevheter/sig i takkonstruksjonen. På synlige deler av konstruksjonen registreres det også flyvehull som kan være etter tidligere angrep av borebiller/morr. Omfang, aktivitet og eventuell betydning for konstruksjonens bæreevne er ikke avklart.

Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon til å fastslå om det er gjort endringer i bærende konstruksjoner i forbindelse med ombyggingen. Bærende konstruksjoner og takkonstruksjonens oppbygning er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for kontroll TG - IU.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene bør vurderes nærmere dersom det skal foretas tiltak, eller dersom det oppstår indikasjoner på fukt, lekkasje, bevegelse eller aktivt insektangrep. Det anbefales å kontrollere takkonstruksjon/lufting når forholdene gjør det mulig, eventuelt fremskaffe dokumentasjon.

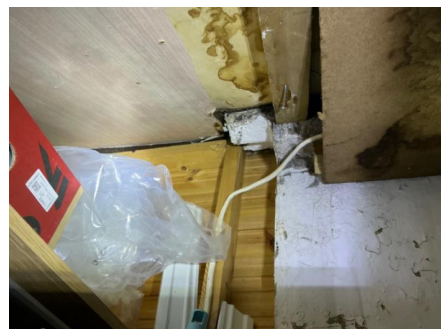
Tilstandsrapport



Synlig skjevhet/sig i takkonstruksjon observert fra bakke.



Kun liten del av opprinnelig takkonstruksjon er synlig. Borebille/morr er observert.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen med børster og hønsenetting. Hønsenetting er løsnet noen steder. Spredt fukt/råteskade på kledning er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det er etablert gnagesikring mot smågnagere ved bruk av børster og hønsenetting. Utførelsen er kun kontrollert ved stikkprøvekontroll, og det tas derfor forbehold om at sikringen er kontinuerlig og tilfredsstillende utført på alle relevante steder. Skjulte eller utilgjengelige deler er ikke kontrollert.
- Bytte av dårlig kledning må påregnes. Kledning som er byttet 1999 fremstår ellers med normal slitasje.



Hønsenetting er løsnet.



Fukt/råteskade på vindski.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage. Takvindu er byttet 2013 opplysning gitt av eier. Fremstår med normal slitasje. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- TG 2 på grunn av noen vindu tar borti karm og bør justeres. Vindu fremstår som vær-slitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Normalt vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra felles gang. Terrasse-dør med 2 lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Inngangsdøren fra felles gang tar borti karmen og bør justeres. Utvendig omramming/vannbord til terrassedøren er ikke fagmessig utført. Døren er treg å lukke og låse.

Terrasse-dør har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for ytterdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Inngangsdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Utvendig omramming/vannbord til terrassedøren bør utbedres av fagperson for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid. Treghet ved lukking og låsing av terrassedøren bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Det bør utføres regelmessig vedlikehold og inspeksjon av dør. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.



Vannbord er ikke montert over dør.



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra bad teknet med sink.

Vurdering av avvik:

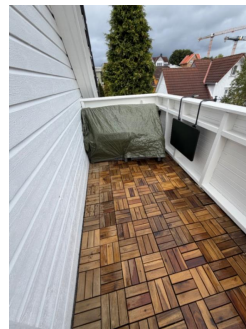
- TG 3 på grunn av det er påvist fukt/råteskader i rekkverk.
- Vann tett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Normaltid for vedlikehold. Bånd-tekking, sinklegert (falsede plater). Omlegging. Gammel båndteking og gammelt underlags-belegg fjernes. Tekking bygges opp på nytt. Intervall 30 - 50 år.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Prisoverslag gjelder kun bytte av dårlig rekkverk. Ved eventuell utskifting av teking bør det innhentes prisoverslag fra godkjent firma.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales. Det må påregnes å bytte rekkverk med fukt/råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt/råteskade på rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i sted-støpt betong belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Skade på skifer og bom (hulrom under) i flere trinn.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang og trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Skader på skifer og bom (hulrom under) i flere trinn bør utbedres for å forhindre videre forringelse.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og gulv-plank på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter borebille/morr i gulvplank. Det har ikke vært mulig å fastslå om det er aktivitet på inspeksjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke nærmere for å avklare om det er aktiv borebilleangrep i gulvplank. Dersom det er aktivitet, bør tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonen. Konsekvensen av ubehandlet borebilleangrep er svekkelse av gulvets bæreevne og økt risiko for fremtidige skader

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Trepanel og malte flater på vegg. Malte flater og takplater 60 X 120 cm i tak. Fremstår med normal slitasje.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. I stuen er det målt en høydeforskjell på 4,7 cm i hele rommet. På soverommet på loftet er det målt en høydeforskjell på 22 mm
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det er ikke kjent om det er fortatt endringer på bærende konstruksjoner. Bærende konstruksjoner i bo-enhet under er ikke kontrollert TG - IU. Prisoverslaget er veiledende og gjelder kun for utbedring av gulv. Ved eventuell utbedring anbefales det å innhente et konkret prisoverslag fra byggefirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

- Vedovn er installert i stue. Feie-luke er plassert i en annen boenhet og har derfor ikke blitt kontrollert

Tilstandsrapport

- For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.



Pipe er dekket med beslag over tak.



Sprekk på puss på pipe synlig på loft.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

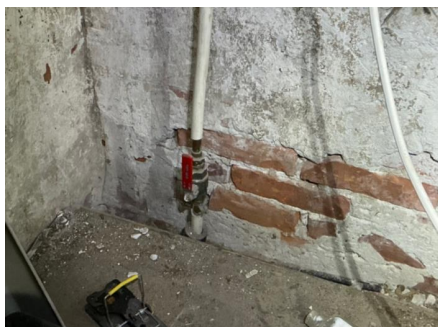
Bod under terreng. Vegger mot grunnmur/yttervegger er ikke kledd igjen og bod fremstår som en rå-kjeller. Hull-taking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom gulv/grunnmur
- Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Dette indikerer fuktproblemer som kan skade gjenstander som er ømfintlige for fukt, som tekstiler, bøker, treverk og elektronikk. Oppbevaring av slike gjenstander frarådes.

Konsekvens/tiltak

- I bygninger av denne alderen er det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn/vegg. Dette kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn i betongen/konstruksjon.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverk er ikke montert på øvre del til loft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører. Mindre skader på noen karmen og dører, vurderes som normal bruksslitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Fuktkrevende insekter/skjeggkre er ikke observert i boligen. Opplysning gitt av eier.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ikke tilfredsstillende slukløsning i gulvet. Det er ikke etablert sluk som ivaretar dagens krav til sikker håndtering av lekkasjevann. Avløp fra dusjkabinett er ført gjennom gulvet via rør, uten at det er etablert en tilfredsstillende løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

Konsekvens:

Ved lekkasje eller annet vann på gulvet kan vann bli stående og/eller trenge inn i underliggende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommets utførelse vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig for normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

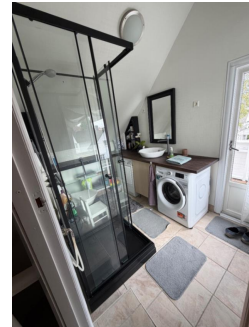
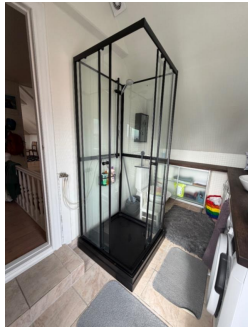
Det anbefales at våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres slik at det etableres en tilfredsstillende slukløsning og nødvendig sikkerhet mot lekkasjevann. Gulv, membran, fallforhold og øvrige våtromskonstruksjoner bør vurderes samlet ved en eventuell oppgradering, slik at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav og ivaretar sikker avledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra godkjent våtroms-firma.
- Bad har fungert med ette avviket, men det gjøres oppmerksom på risiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Skader og fuktskjolder på gulvet under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Forhold bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av råte eller mugg. Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det føre til forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes på bakgrunn av at garantitiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget. Manglende oppfølging kan medføre redusert effekt eller funksjonssvikt over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Hovedstoppekran er ikke lokalisert i bo-enheten. Hoved-stoppekran er felles for bo-enhetene og står i felles bod i kjeller. Hovestoppekran er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Rørene i kjelleren er ikke isolert, noe som kan medføre fare for kondens.
- På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport



Vannledninger i kjeller er ikke fagmessig utført.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Rørtype er ukjent. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Dette indikerer at lufting av kloakk trolig er ivarettatt.

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Staking kan utføres via sluk i kjeller eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
- Det anbefales å rengjøre, ettertrekkes og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med lukke-vindu vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det slik at det sikres tilstrekkelig luftutskifting uavhengig av værforhold. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert bocomfort.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999. Berederen er plassert i bod felles bod i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer bør være fast tilkoblet det elektriske anlegget for å oppfylle gjeldende forskrifter. Det anbefales å gå over til fast tilkobling selv om berederen er installert før 2010.



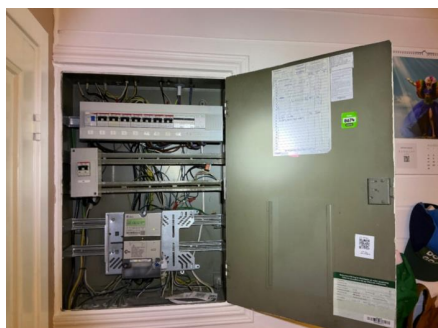
Elektrisk anlegg

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 forenklete 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.

Vurdering av avvik:

- Det har vært utført el-kontroll datert 14. 09. 2018. Etter kontroll er saken avsluttet. El-kontroll anbefales på bakgrunn bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann-skilte/lydhimling mellom boligene er ikke kontrollert eller dokumentert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av teglstein/sparesteinsmur som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



TE 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved inngang og trapp til kjeller.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Rekkverk er ikke montert på øvre del til loft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det har vært utført el-kontroll datert 14. 09. 2018. Etter kontroll er saken avsluttet. El-kontroll anbefales på bakgrunn bereder er tilkoblet strøm med kontakt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Drypp fra takrenner kan forekomme.

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Skader på skifer og bom (hulrom under) i flere trinn bør utbedres for å forhindre videre forringelse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Vedovn er installert i stue. Feie-luke er plassert i en annen boenhet og har derfor ikke blitt kontrollert
- For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

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

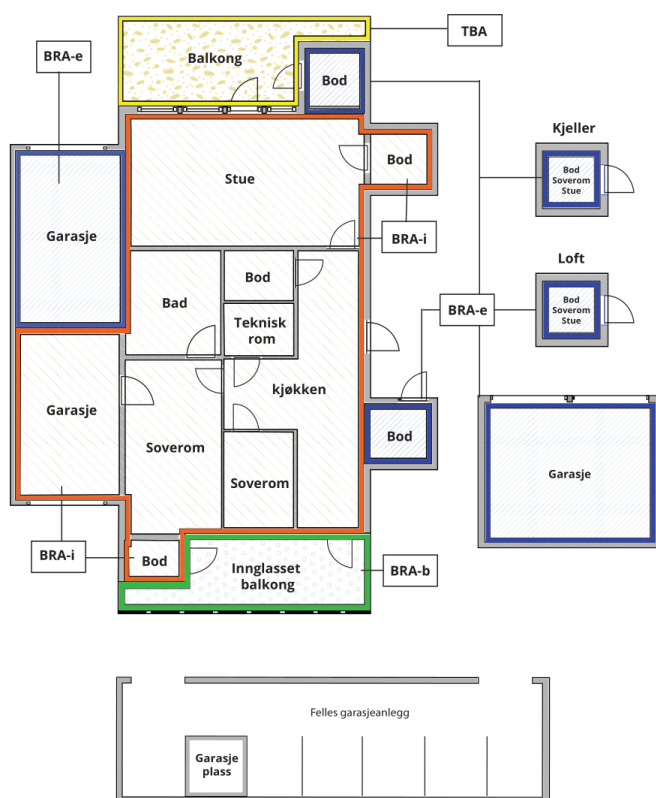
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	70			70	5
Kjeller		3		3	
Loft	13			13	
SUM	83	3			5
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod med utvendig adkomst 3 m2.	
Loft	Trapperom, gang, 2 hobbyrom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Det gjøres oppmerksom på at areal til tapp fra felles gang 1 etasje (ca 2, 5 m2) er tatt med i arealer. Areal er målt til 69, 7 m2. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 71 m. Bod med utvendig adkomst 2, 9 m2. Takhøyde i bod 1, 97 m. Balkong med adkomst fra bad 4, 75 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen ble seksjonert i 1998.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Jicke Elon Gustaf Höök	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	594		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nymansveien 112							
Hjemmelshaver							
Höök Jicke Elon Gustaf							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

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 minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til

Forutsetninger

salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.