

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kong Oscars gate 6 , 4008 STAVANGER  STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1057, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 20158-1924

Eiendomsverdi ref nr: CE1015

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



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

Byggemåte: 1900/2022 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Lødd stein, vangemur/mur
Yttervegger: Tømmervegger med trekledning/Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Horisontaldelt tomannsbolig oppført rundt 1900, senere jevnlig oppgradert utvendig. Boligen ble ombygget og modernisert i 2022 og seksjonert med dagens arealfordeling i 2024. Boligens tilstand utvendig er av normal karakter for originale deler, avvik registrert i nyere deler. Innvendig i leiligheten renoverert i 2022 med dagens planløsning. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

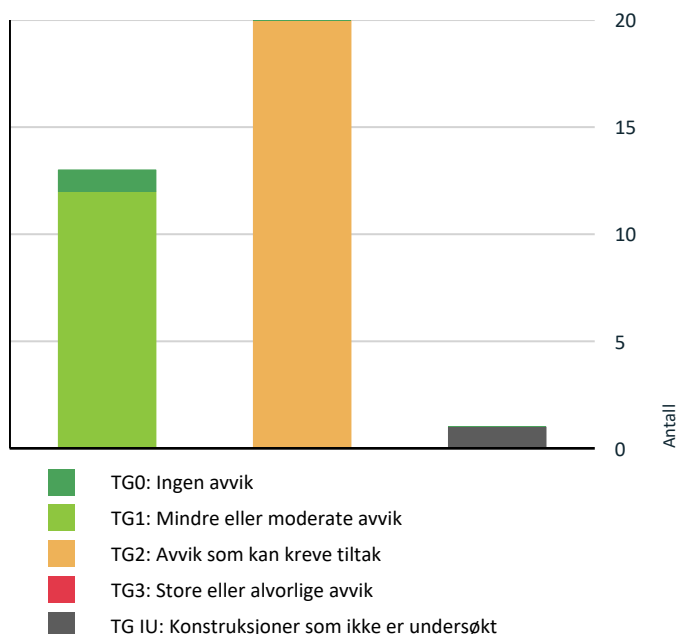
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innsendte plantegninger av 2024 som ligger hos kommunen er i tråd med dagens romfordeling. Ett soverom er fjernet, endringen er ikke søknadspliktig.

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.

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren (areal under baderomsgulv). Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking har passert forventbar levetid. 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. Reguleringsplanen "Trehusbyen" der det stilles krav til at tekkingen skal være av tegl eller skifter.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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 befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Løftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.



Utvendig > Yttervegger bakre vegg og tilbygg.

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsruter eldre enn 35 år. Åpne og lukkemekanismen på vinduene er variabel, noen kan være malt fast, andre kan være justerte. Det er registrert punkterte glass.

Kjellervinduer fra byggeår har liten restverdi og fungerer i dag som ventiler for kjeller. Utskifting anbefales.

Stuevindu under balkong har ikke innfelt vannbord over vinduer. Det vurderes slik at dette ikke er nødvendig. Forutsatt korrekt og tett tekking for balkong over.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Felles entredør er i normal stand jf. alder (fra rundt 1960). Inngangsdør til leiligheten er skiftet ut i forhold til original, det var ikke krav til brannhemmende dører til fellesareal i 1900. Det vil være krav dersom ombygging av boligen betraktes som hovedombygging. Montert dør innfrir ikke et slikt krav (vanlig ytterdør). Kjellerdør er eldre dør monteret med innsiden ut.



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassen mangler overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning.

Trapp til kjeller mangler håndreke på begge sider (sikkerhet er regulert etter dagens forskrift uavhengig av byggeår). Trinn har avvik i høyder.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift) Se isopor mellom platting og sparkebord for entredør.

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

! Tekniske installasjoner > Hovedinntak, stoppekran [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. På stedet der det burde vært dreneringskast, er det registrert avskalling og mulig press på flis.

! Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
-  Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Ikke regulert etter byggeforskrifter siden disse kom i 1928.
Referansenivå er av den grunn god byggeskikk i 1900.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Originalt tilbygg demontert og gjenoppbygget med tradisjonell bindingsverk. Bakre vegg på hoveddel er opplyst etterisolert og kledd med ny kledning (synlig).
2022	Bad/vaskerom	Totalmodernisert med nye rør, utstyr og innredning.
2022	Vannledninger	Fra hovedstoppekran fra til bad og kjøkken.
2022	Avløp	Avløp i leiligheten er fra 2022.
2022	Etasjeskille mot 2.etg.	Etterisolert og underkledd.
2022	Kjøkken	Kjøkkeninnredning med hvitevarer.
2025	Stikkledning/avløp	Gravd opp langs entresiden og i hagen. Plen er remontert, synlig graving på fortau og vei. 2 kummer i gårdsrom.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra midten av 1970 tallet. Taksteinen ligger tilfredstillende uten synlige mangler av enkeltstein. Taksteinens har mønepanner som kan angis med korrekt tiår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

- Takteking har passert forventbar levetid. 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. Reguleringsplanen "Trehusbyen" der det stilles krav til at tekkingen skal være av tegl eller skifer.

Konsekvens/tiltak

- Takteking bør skiftes ut for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men tidspunktet for utskiftning er vanskelig å fastslå. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da eldre takteking øker risikoen for fuktskader.

Ved utskiftning må det tas hensyn til reguleringsplanens krav om at tekkingen skal være av tegl eller skifer.



Slitte vannbord, lite overlapp fra mønestein til normalstein.

TG 1 Takteking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpanner fra 2022 etablert i forbindelse med tilbygg.

Taksteinen er ikke tilpasset reguleringsplanen "Trehusbyen", der tegl eller skifer skal benyttes. Kommunen kan legge pålegg om at tekking skal erstattes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

På hovedbygget er det eldre takrenner fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner bør vurderes skiftet ut, og renner med lekkasje må utbedres for å unngå fuktbelastning på kledning, vannstokk og grunnmur.

Takvannsnedløp for tilbygg bør føres videre fra terrassegulv for å sikre at vannet ledes bort fra bygningen og ikke forårsaker skader på grunnmur eller fundament.

Konsekvensen av manglende bortledning av vann er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler, samt mulig skade på grunnmur og fundament.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Renneskjøt er frakoblet langs nr. 4.



Renneskjøt er løsnet.



Takvannsnedløp er ikke tilkoblet drens under terreng.

TG 1 Takrenner tilbygg

Beskrivelse

Takrenner på tilbygget er fra 2022.

Årstall: 2026

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen befinner seg i en annen seksjon og av den grunn ikke nærmere vurdert. Tilstandsgrad er av den grunn basert seg på visuell besiktigelse fra bakknivå. Det er på befaringen ikke observert svikt i taket som kan indikere at konstruksjonen ikke er i tråd med god byggeskikk i byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjoner av denne alder bør påregnes å ha borebilleaktivitet (det er mer normalt med forekomst på denne type bygg enn at det ikke forekommer)

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledningen er fra byggeår mot vei, entreside og mot nr. 4. Tilstanden er tilfredsstillende på disse tre sider. Kontrollerte partier av kledning er i normal stand jf. alder. Normalt vedlikeholdsbehov i hovedsak relatert til vannstokkens ytre hjørner.



Det er ikke registrert råte i flekkete partier.

TG 2 Yttervegger bakre vegg og tilbygg.

Beskrivelse

Tilbyggets yttervegg er iflg. tidligere opplysninger bygget opp på nytt og etterisolert etter mer moderne metoder enn de øvrige veggene. Kledning mot hage er nyere og montert sammen med nytt tilbygg i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Kledningen under terrassen er spesielt utsatt, da manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon.



Kledning under terrassenivå står utsatt til. Tilluft bak kledning er redusert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra 1982 og i tråd med reguleringsplanen for område.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Åpne og lukkemekanismen på vinduene er variabel, noen kan være malt fast, andre kan være ujusterte. Det er registrert punkterte glass.

Kjellervinduer fra byggeår har liten restverdi og fungerer i dag som ventiler for kjeller. Utskifting anbefales.

Stuevindu under balkong har ikke innfelt vannbord over vinduer. Det vurderes slik at dette ikke er nødvendig. Forutsatt korrekt og tett tekking for balkong over.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en felles entredør fra rundt 1960 tallet, inngangsdør fra felles trappegang, terrassedør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Felles entredør er i normal stand jf. alder (fra rundt 1960). Inngangsdør til leiligheten er skiftet ut i forhold til original, det var ikke krav til brannhemmende dører til fellesareal i 1900. Det vil være krav dersom ombygging av boligen betraktes som hovedombygging. Montert dør innfrir ikke et slikt krav (vanlig ytterdør). Kjellerdør er eldre dør montert med innsiden ut.

Konsekvens/tiltak

- Inngangsdøren til leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til brannhemmende dør mot fellesareal, noe som kan medføre økt risiko for spredning av brann.

Det anbefales å vurdere utskifting til godkjent brannhemmende dør dersom det er å betrakte som hovedombygging i 2022.

Kjellerdøren er en eldre dør montert med innsiden ut, noe som kan gi redusert motstand mot vær og innbrudd, samt økt risiko for fuktskader. Det anbefales å vurdere utskifting eller ommontering av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Døren er funnet i orden og fungerer etter intensjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse lagt på terreng og utvidet som egeninnsats i ettertid. Trappen er tilpasset original trappenedgang til kjeller.

Entretrapp er remontert med avstandstilpasning med isopor mellom trapp og dørterskel/bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Terrassen mangler overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning.

Trapp til kjeller mangler håndrekke på begge sider (sikkerhet er regulert etter dagens forskrift uavhengig av byggeår). Trinn har avvik i høyder.

Entretrapp er remontert og tilrettelagt for å ferdigstille trappens overgang mellom bolig og platting (fellesutgift) Se isopor mellom platting og sparkebord for entredør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres overgangsbeslag mellom terrassegulv og kledning for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Håndrekke bør monteres på begge sider av trappen til kjeller for å ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter. Trinnhøydene bør utbedres for å redusere risiko for snubling og fall.

Entretrappen bør ferdigstilles med korrekt overgang mellom bolig og platting, og isolasjonsmateriale som isopor bør erstattes med egnet materiale for å sikre varig og trygg løsning.

Arbeid utført som egeninnsats kan medføre økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av fagperson for å redusere risiko for fremtidige skader.

Fundamenteringen for terrassen er ikke fagmessig utført. Over tid kan det oppstå ujevnheter.

Tilstandsrapport



Søylefundamenter er plassert tilfeldig. Vanligvis legges det ut drager eller lignende.



I forbindelse med remontering av terrassen er det tilrettelagt for forsvarlig overgang mellom dørens sparkebord og entreplattung.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er innkledd i etasjen. Har seksjon 2 ildsted, må pipen synliggjøres på alle sider.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er ikke innredet mot grunnmur som befinner seg under terreng. Hulltaking er av den grunn ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 - Kjelleren må holdes godt ventilert til enhver tid slik at fukt ventileres ut av rommet.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan økt fuktighet føre til sopp- og muggdannelse, samt skade på konstruksjonen over tid. Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.



Fuktnissig til høyre for kjellerdør sett fra innsiden.

! TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Mye tyder på at det er lagt nytt bjelkelag med trykkimpregnerte materialer som danner gulv for bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren (areal under baderomsgulv). Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilgang under baderomsgulv (krypkjeller)

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Borrebillespor i konstruksjoner mot kjeller er mer vannlig for denne type bygg enn at det ikke er forekomst. Det anbefales å få vurdert omfanget av skadene av skadedyr av fagperson, og eventuelt iverksette tiltak for å hindre videre angrep.

VÅTROM

1.ETG. > BAD/VASKEROM

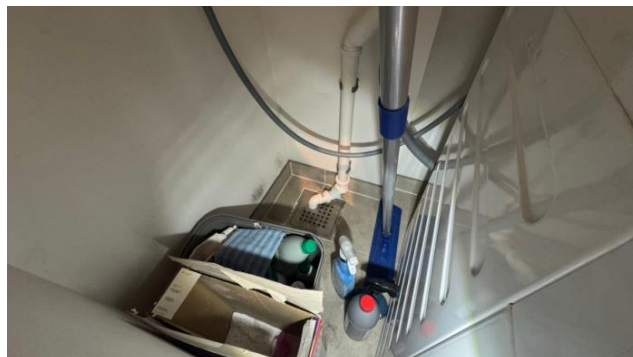
Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad etablert i 2022, utstyrt med dusjsone, dobbel vaskeseksjon, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en egen senket sone for vaskemaskin og tørketrommel, sluk var og tilliggende deler var ikke tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i vaskemaskinsområde var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badets referansenivå er forskrift av 2017 (TEK-17) der det stilles krav til dokumentasjon for alle deler. Dvs. dokumentasjon for sluk, membran, vegghengte toalett jf. byggeforskrift av 2022.

Ordlyden er som følger: For våtrom (inkl. bad) gjelder spesielt kravene i § 13-15 (prosjektering/utførelse uten skade fra bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens; sluk; fall til sluk; synliggjøring/ledning av lekkasjevann; vanntett sjikt m.m.). Produkter og løsninger må ha tilstrekkelig dokumentasjon (f.eks. via preaksepterte ytelser, Norsk Standard, Byggforsk/BVN eller annen anerkjent dokumentasjon).

Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at badet kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsone er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Enkelte funn registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er foretatt flere målingeretninger jf. kravene i NS-3600. I enkelte retninger er fallkrav innfridd, i andre er det ikke jevnt fall til sluk. Våtrommet fungerer med avviket og det er ikke mulig å rette avviket.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Fall til sluk er ikke tilstrekkelig.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Kontroll i sluk avdekker at det er klemring i sluk. Membran er ikke synlig i klemringområde (ikke krav til synbarhet), se dokumentasjon.

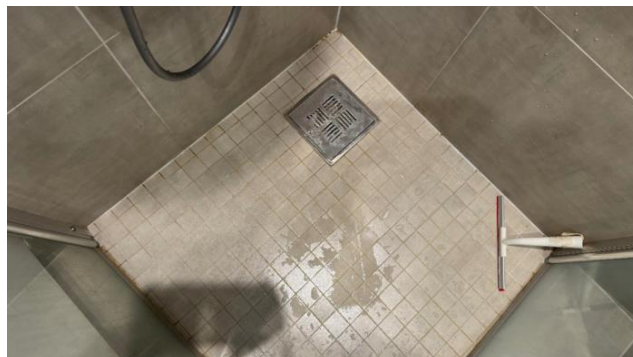
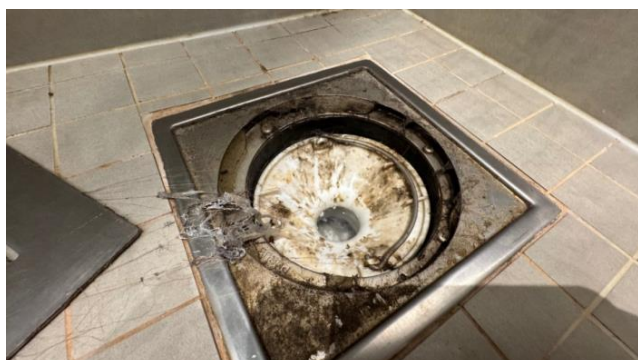
Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Runde sluker bør plasseres 30 cm fra vegg.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskeseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- På stedet der det burde vært drenerutkast, er det registrert avskalling og mulig press på flis.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Mangler drenerutkast for vegghengt toalett, markert sår i flis under toalett.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hygrometerstyrt (fuktstyrt) avtrekkvifte i vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

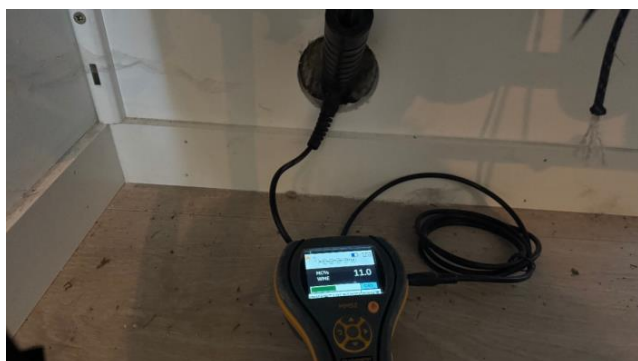
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt (begrenset pga. isolasjon i vegg) uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



Måleresultatet viser 11 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag. Benkeplatene mangler kantfiner. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er ikke montert jf. forskriftskrav fra 2010.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Mangler kantfineri benkeplatenes ender.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kontroll i rør i rørskap avdekker at det er sprutdeksel, merkning av rør og kursoversikt.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den ikke grunn passert for nye deler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sprutdeksel og nummererte rør i rør i rørskap. Drensutkast til baderomsgulv.

TG 2 Hovedinntak, stoppekran

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedvanninntak med stoppekran befinner seg i kjeller. Inntaket er av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det ser ut til at vannledninger er nytt fra dette punktet. Og at hovedstoppekran gjelder for begge boenheter. Det anbefales separat stoppekran ved fremtidig skift. Det er påregnelig at synlige deler i kjeller fortsetter ut til offentlig kobling.
- Nye vannledninger er løse fra hovedinntak til tak.



Vannledninger av kobber i inntaket koblet mot nye, trolig en føring for hver seksjon.



Vannledninger er løse fra hovedinntak til tak.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør ble skiftet i forbindelse med renovering i 2022. Siste del ble skiftet i forbindelse med gravingen på eiendommen i 2025.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun krav om naturlig avtrekk ut fra byggeårets krav. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år. Forskriftsmessig koblet til elektrisk anlegg med fast kobling.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for gjennomførte tiltak i forbindelse med ombyggingen. Dokumentasjon på anlegget kan ligge i boligmappa for eiendommen.

Dagens eier har fremvist samsvarserklæring for elektriske endringer utført i forbindelse med utvidelsen av stue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Sjekk om Boligmappa inneholder full dokumentasjon på anlegget. Dokumentasjon skal foreligge for anlegget og varmekabler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget er oppført i 1900 som tomannsbolig. I byggeår var det ingen krav om egne brannceller i tomannsboliger. Det er ikke krav til å innfri dagens krav, dersom det ikke foretas hovedombygging.

Det er ikke kjent om det er foretatt brannprosjektering jf. dagens krav i forbindelse med ombygging i 2022.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Dersom det foreligger brannprosjektering i forbindelse med seksjonering/ombygging i 2022 bør den fremskaffes.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert ut fra alder og byggets funksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tre av boligens sider har drenering fra byggeår. Entresiden er drenert på ny langs denne siden i forbindelse med graving i 2025.

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

- 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.
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader. Fuktsikringen er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Ved endret bruk av kjelleren bør det vurderes tiltak for oppgradering av drenering og fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av lødd stein og vangemur i tegl fra byggeår av stabil karakter. Det er referansenivå og visuelle observasjoner av grunnmurens tilgjengelige deler på inn og utsiden, som danner grunnlaget for satt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Normalt vedlikeholdsbehov for grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fallforhold er i hovedsak relatert til retning hage.



Fall eller slak helling mot grunnmur under terrasse.



Nedløpet er ikke koblet til drensør (slipper vannet på bakken)

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Renneskjøt er frakoblet langs nr. 4.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Sjekk om Boligmappa inneholder full dokumentasjon på anlegget. Dokumentasjon skal foreligge for anlegget og varmekabler.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Dersom det foreligger brannprosjektering i forbindelse med seksjonering/ombygging i 2022 bør den fremskaffes.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensete rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

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

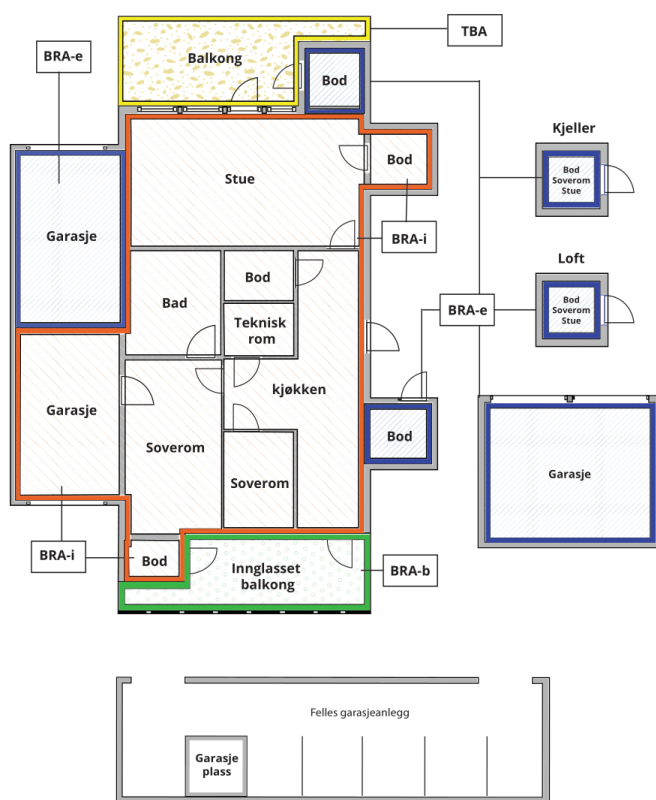
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		28		28		30	58
1.etg.	67			67	30		67
SUM	67	28			30	30	125
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1.etg.	Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

I seksjoneringstegninger fra 2024 tilhører hele kjelleretasjen seksjon 1.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er variabler på takhøydene i kjeller som medfører at innslagpunkt på takhøyder blir riktig. Kjellerens totale areal er 58 m² inkludert ALH areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innsendte plantegninger av 2024 som ligger hos kommunen er i tråd med dagens romfordeling. Ett soverom er fjernet, endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert og seksjonert i 2024.

Tidligere eiers opplysninger:

Boligen ble betydelig pusset opp ca 2022. Tilbygg bad i begge etasjer demontert, satt opp nye yttervegger/bindingsverk. Yttervegger i tømmer etterisolerte på innside, etterisolert etasjeskille mot 2 etg, bygget om på rominndeling, nye plater/overflater på vegger, tak og gulv. Bad/vaskerom renovert, ny kjøkkeninnredning, nytt VVA ned til kjeller, nytt el anlegg. Byttet terrassedør. I kjelleretasjen er vegger/skillevegger sanert, etasjen ryddet ut.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1057		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kong Oscars gate 6							
Hjemmelshaver Pedersen Amalie Louise, Vetrhus Øyvind Einarson							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Også regulert etter reguleringsplan for trehusbyen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

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.

orskriften 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."*