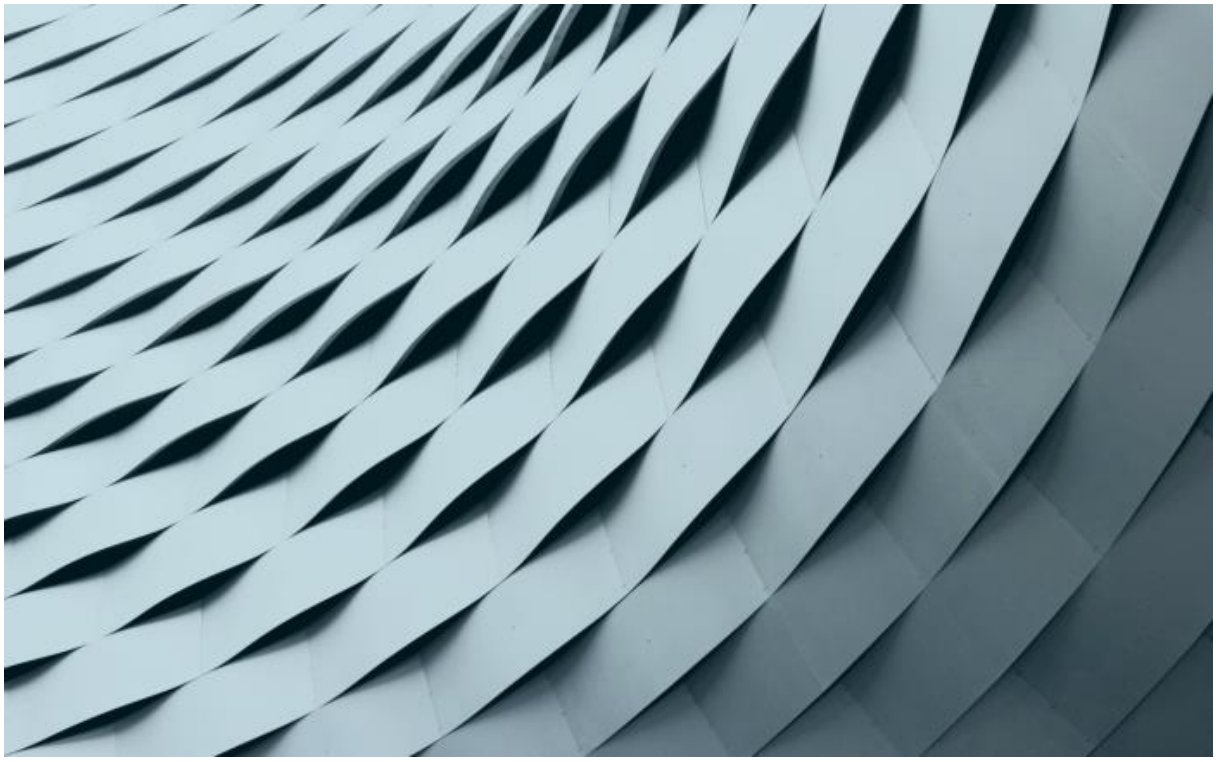
Tilstandsrapport

Rebakken 1A , 4028 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12979-2241 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ9542

Autorisert foretak: Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960.
2 leiligheter i underetasje med innredning fra 2006.
Boligen har innvendig oppgradering første etasje inklusivt gulv, vegger, bad og vaskerom i 2026.
Alle kjøkken fra 2006.
Begge bad/vaskerom i underetasje fra 2006.
Taktekking av nyere dato.
Tildes stor slitasje på utvendig kledning, og hoveddør.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Tekket med Protan tekke av nyere dato.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde
arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takrenner, beslag og ned løp.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke
vurderes.
Reisverk i tre med tre kledning.
Enkelte kledningsbord er skiftet ut i 2026. TG.1
Vinduer mot sjø er fra 2026.
Alle vinduer med unntak av vinduer mot sjø i første etasje er av eldre varierende alder.
Balkongdør fra 2026.
Skyvedør fra 2012.
Skyvedør har noe utvendig slitasje.
Resterende utvendige dører er av varierende alder.
Dører til leiligheter antas er fra 2006.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Utvendig trapp i tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Laminat i første etasje og laminat i en av leilighetene er fra 2026.
Ujevnheter, av normal art iht. alder.
Gulvoverflater i en leilighet av eldre dato.
Innvendige vegg og takoverflater er oppgradert med sparkling og maling i 2026.
Vegger og himling er malt og vedlikeholdt av nyere dato.
Det ble utført fuktmåling med piggelektrode i tresvill bak utforingen mot grunnmur. Målingene viste henholdsvis 17,0 og 16,9 %.
Verdiene ligger ved overgangen mellom instrumentets tørr- og risikoområde. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller unormal lukt ved undersøkelsesstedet. Måleresultatene og øvrige observasjoner ved åpningen ga ikke holdepunkter for pågående fuktskade på befaringsdagen. På dette grunnlaget er det undersøkte forholdet vurdert til TG1.

Undersøkelsen er en lokal stikkprøve. Måleresultatene gjelder det undersøkte punktet og forholdene på måletidspunktet. Fuktforhold kan variere med årstid og belastning fra grunnen. Undersøkelsen avklarer ikke tilstanden i øvrige skjulte deler av konstruksjonen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje leilighet 1 › Bad/vaskerom
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje leilighet 2 › Bad/vaskerom
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett på vegg.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Bad fra 2026.
Våtromsplater på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ut i fra alder kan sisternen kan være
utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp
fukt ved en eventuell lekkasje.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og heller ikke tatt i bruk.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Vegger og himling har malte overflater fra 2026.
Fliser fra 2026 på gulv.
Plast sluk med metallrist.
Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje leilighet 1 › Stue/kjøkken
Kjøkken underetasje leilighet 1 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilator

Kjøkken › Underetasje leilighet 2 › Stue/kjøkken
Kjøkken underetasje leilighet 2 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.
Mekanisk ventilator

Kjøkken › 1 Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Malt i 2026.
Komfyrvakt ble registrert.
Vannstopper ble ikke registrert.
Normal slitasje.
Mekanisk ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør.
1 etasje bad og vaskerom fra 2026.
Fra kjøkken av ukjent alder.
Kobberrør i underetasje.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bad/vaskerom.
Bereder i første etasje er fra 2026.
Beredere i underetasje er fra 2006.
El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
El. anlegg i første etasje er fra 2026.
El. anlegg i underetasje er fra 2006.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

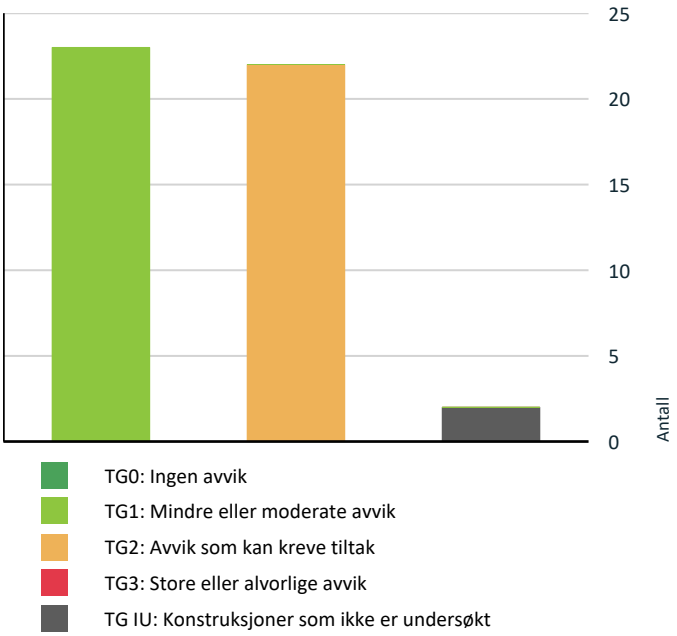
Enebolig

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

Rominndeling med 2 leiligheter i underetasje er ikke byggegodkjent.
Rominndeling første etasje er ikke iht. byggegodkjente tegninger.

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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **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 - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med Protan tekke av nyere dato.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og ned løp.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Reisverk i tre med tre kledning.
Enkelte kledningsbord er skiftet ut i 2026. TG.1

Vurdering av avvik:

• Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Tildels stor slitasje ble observert.
TG.2-TG.3

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av kledning må påregnes.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer mot sjø er fra 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Alle vinduer med unntak av vinduer mot sjø i første etasje er av eldre varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Ved befaring ble det observert fuktmerker i enkelte vinduskarmer.
Grunnet alder er det fare for punkterte vindu.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger..
Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for å oppdage dette.

• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør fra 2026.
Skyvedør fra 2012.
Skyvedør har noe utvendig slitasje.



TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Resterende utvendige dører er av varierende alder.
Dører til leiligheter antas er fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Slitasje og teg til oppsvell ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Ujevnheter og slitasje ble observert.
Lekkasje under balkong ble observert.
Enkelte søyler er i direkte kontakt med underlag, som fører til kapitaler oppsug.
Vannoppsuget fører til tidligere råte dannelse.

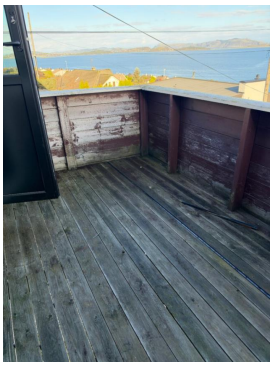
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

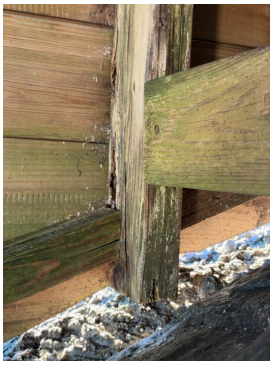
Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.









Utvendige trapper

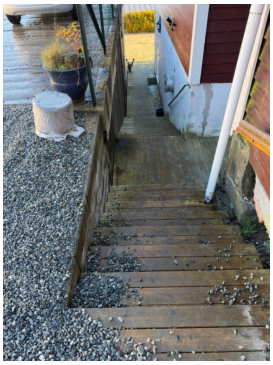
Beskrivelse

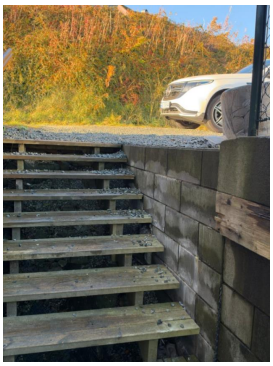
Utvendig trapp i tre og betong.

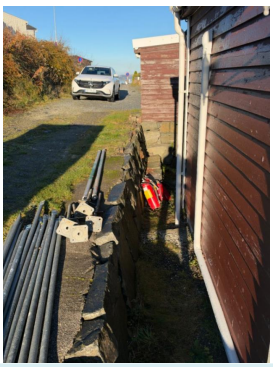
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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.



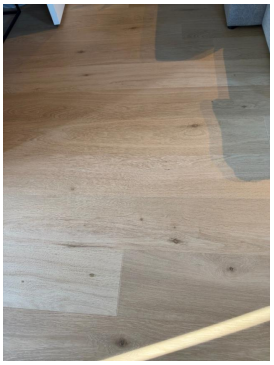




INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat i første etasje og laminat i en av leilighetene er fra 2026.
Ujevnheter, av normal art iht. alder.



TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse
Gulvoverflater i en leilighet av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegg og takoverflater er oppgradert med sparkling og maling i 2026.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse
Vegger og himling er malt og vedlikeholdt av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Rift og marker av normal art ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Ingen oppgradering påkrevet.
Oppgradering etter behov og ønske.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

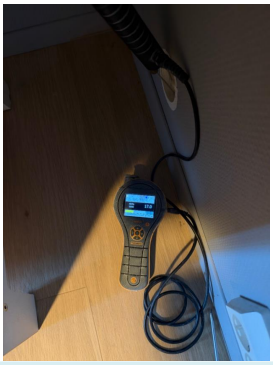
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmåling med piggelektrode i tresvill bak utforingen mot grunnmur. Målingene viste henholdsvis 17,0 og 16,9 %. Verdiene ligger ved overgangen mellom instrumentets tørr- og risikoområde. Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller unormal lukt ved undersøkelsesstedet. Måleresultatene og øvrige observasjoner ved åpningen ga ikke holdepunkter for pågående fuktskade på befaringsdagen. På dette grunnlaget er det undersøkte forholdet vurdert til TG1.

Undersøkelsen er en lokal stikkprøve. Måleresultatene gjelder det undersøkte punktet og forholdene på måletidspunktet. Fuktforhold kan variere med årstid og belastning fra grunnen. Undersøkelsen avklarer ikke tilstanden i øvrige skjulte deler av konstruksjonen.



VÅTROM

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320

• Ingen tiltak er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

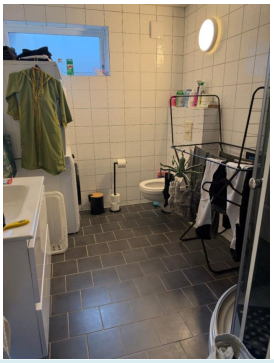
• Ingen oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad underetasje leilighet 1 fra 2006.
Opplyst av eier.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-
40 år iht. Byggforskserien 700.320
Fall til sluk er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter.
Bom (hulrom under fliser) ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
TG er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Ingen oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Seksjon fra 2025.
Toalett på vegg.
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ikke synlig drenering fra sisterne (den kan være skjult) TG.2

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2026.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk med metallrist.

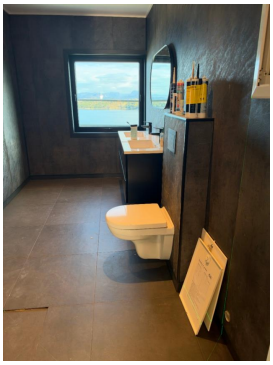
1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Ut i fra alder kan sisternen kan være
utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje.





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og heller ikke tatt i bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Vegger og himling har malte overflater fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig membran rundt gjennomføringer i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Fliser fra 2026 på gulv.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

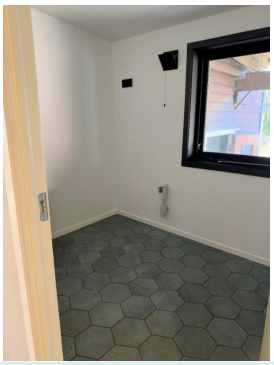
Plast sluk med metallrist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin med stoppe krane.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken underetasje leilighet 1 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:
• Slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering må påregnes.



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

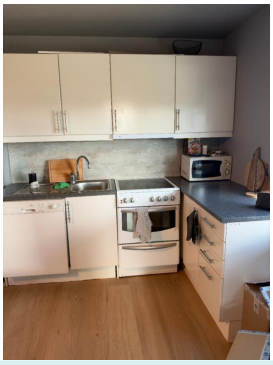
UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken underetasje leilighet 2 fra 2006.
Vannstopper og komfyrvakt ble ikke registrert.

Vurdering av avvik:
• Slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering etter behov.



UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

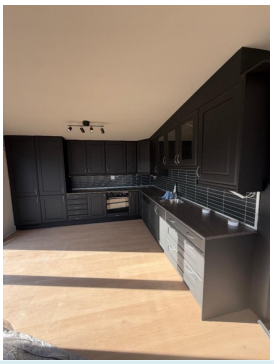
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skapplass.
Malt i 2026.
Komfyrvakt ble registrert.
Vannstopper ble ikke registrert.
Normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Mekanisk ventilator

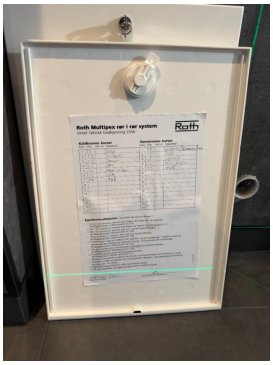
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør.
1 etasje bad og vaskerom fra 2026.
Underetasje fra 2006.
Fra kjøkken av ukjent alder, men antas fra 2006.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder i første etasje er fra 2026.
Beredere i underetasje er fra 2006.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
El. anlegg i første etasje er fra 2026.
El. anlegg i underetasje er fra 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

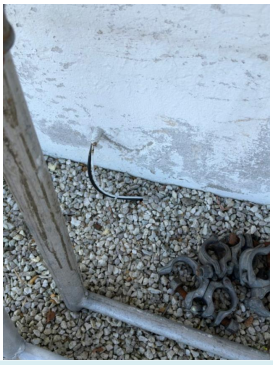
• Kontroll av løse utvendige ledninger bør utføres.







Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Terreng fallet fra grunnmur var under anbefalt terrengfall på 2 cm pr meter minst 3m fra grunnmur.
Det var stedvis terrengfall inn mot grunnmur.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer ale utvendige ledninger som ikke er forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Kontroll av løse utvendige ledninger bør utføres.

Bygninger på eiendommen

Felles bod under parkeringsplass.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

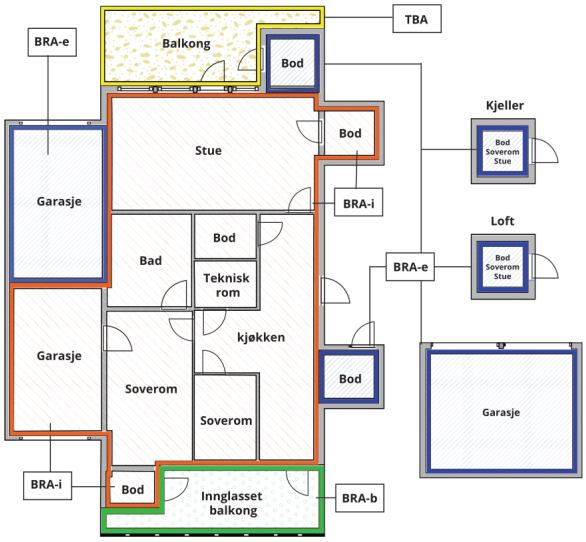
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje leilighet 1	41			41	
Underetasje leilighet 2	47			47	
1 Etasje	108			108	27
SUM	**196**				**27**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje leilighet 1	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje leilighet 2	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
1 Etasje	Entre, gang/trapp, stue/kjøkken, bad, vaskerom		

Kommentar

Balkong på fra soverom på 6m2 og balkong fra stue på 21m2 er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling med 2 leiligheter i underetasje er ikke byggegodkjent.
Rominndeling første etasje er ikke iht. byggegodkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Felles bod under parkeringsplass.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod areal uten port.	

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	727		0	667.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rebakken 1A

Hjemmelshaver
Johnsen Oddvar Lund, Mitchell Rebecca

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	
3	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem 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.»*