

Tilstandsrapport



Åkragata 43, 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 451, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20993-2158

Eiendomsverdi ref nr: FZ9590

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 2002. Det er utført vedlikehold og en rekke oppgraderinger på leiligheten de senere årene med blant annet:

2019:

- Kjøkken, stue og bad totalrenovert
- Bod/teknisk rom 3. Etasje ble omgjort til vaskerom.
- Ventilasjonsanlegg oppgradert.
- Alle overflater i 3. Etasje ble oppgardert.
- El-billader installert
- Varmtvannsbereider installert

2026:

- Enkelte veggoverflater malt innvendig
- Innerdører malt.
- Komfyrvakt skiftet
- Service utført på sprinkleranlegg

2025:

- Ytterdør til Entré er skiftet ut.

2023:

- Vindu i stue (3. etasje) skiftet
- Bygget utvendig malt og vedlikeholdt i regi av sameiet
- Innvendige malerarbeider utført (periode 2019–2023)

2022:

- Gulvoverflater i gang og ett soverom skiftet.

Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp fra byggeåret.
Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.
Yttervegger i tre (reisverk konstruksjon) og betong.
Utvendig fasade utført med dobbelfalset stående og liggende kledning.
Bygget ble utvendig malt og vedlikeholdt i 2023 i regi av sameiet.

Pulttak konstruksjon i tre med tett tekke.
Vinduer i tre og isolerglass fra byggeåret.

Vindu i tre og isolerglass fra 2023 plassert i stue 3. Etasje.
Balkongdører i tre og isolerglass fra byggeåret.
Ytterdør fra 2025.
Innglasset balkong i 2. etasje oppført i betongkonstruksjon, med flislagte gulvoverflater.
Rekkverk i trekonstruksjon med utvendig kledning.
Areal: 6m²

Balkong i 3. etasje oppført i betongkonstruksjon. Gulvflaten er tekket med Sarnafil som vanntett sjikt, med terrassebrikker i plast lagt over som slitelag.

Rekkverk i trekonstruksjon, utvendig kledd med dobbelfalset kledning.
Areal: 5m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 stav laminat på gulv overflater i 3. Etasje fra 2019.
Gulv overflater i gang og 1 soverom byttet i 2022.

Malte vegg og himlings overflater. Leiligheten er malt innvendig fra 2019 - 2023.
Enkelte vegg overflater er malt i 2026.

3-stav parkett gulv fra byggeåret på 2 soverom i 2. Etasje.
Etasjeskille i betong.
Innvendig trapp, rekkverk og hånd-løper i tre.
Innvendige dører fra byggeåret i tre med profilerte dørbled og malte overflater. Dørene ble malt i 2026.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 3. Etasje fra byggeåret tidligere benyttet som bod.
Malte vegg og himlings overflater.
Rommet ble malt i 2019.
Vinyl belegget på gulv overflater.
Plast sluk med plast rist plassert mot vegg innerst i rommet.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane og benkeplate.
Det er opplegg for blandebatteri/vask.

Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad 2. Etasje fra 2019. Arbeid utført av Ben Sunde. Elektriske arbeider i forbindelse med oppussing utført av E-Tech AS.
Maling og tapet på vegg overflater.
Fliser på vegg i dusj-sonen.
Silikon fuger i dusj-sonen ble skiftet ut i 2026.
Fliser på gulv overflater med elektriske varmekabler.
Mosaikk fliser på gulv i dusj-sonen.
Plast sluk med metallrist plassert i dusj-sonen.
Sanitærutstyr og innredning med med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert montert på vegg.
Dusj-dører.

Mekanisk avtrekk via villavent system.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Komfyrvaklt ble skiftet ut i 2026.
Mekanisk avtrekk via villavent system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Rør-i-rør system fra byggeåret med fordelerskap plassert på vaskerom 3. Etasje.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg. Det ble utført service på anlegget i 2026.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Våtrom er tilkoblet villa vent system som ble oppgardert i 2019.

Opplyst i egenerklæringen: Ventilasjonsanlegget til leiligheten ble bygget om og oppgradert av Ventex. Det ble blant annet satt inn motor i ventilasjonsanlegget med

inspeksjonsluker på vaskerom og over høyskapene.

Varmtvannsbereder fra 2018 med kapasitet på 194 plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg med sikringskap plassert på vaskerom 3. Etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

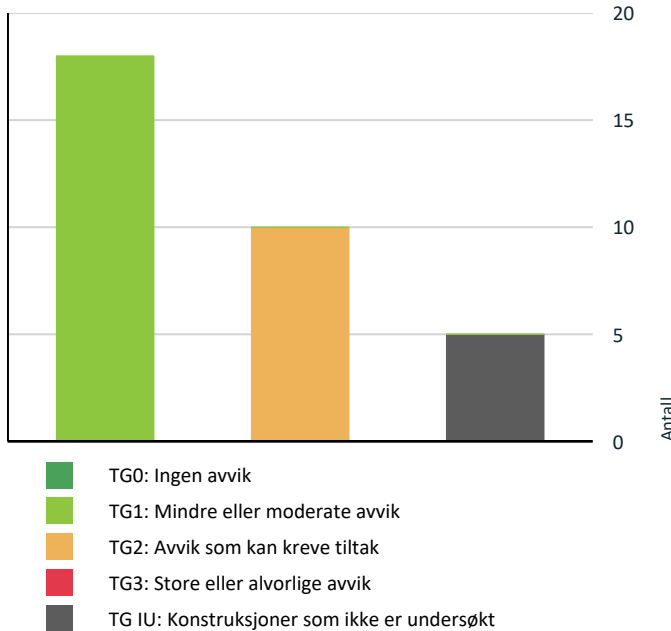
Boligbygg med flere boenheter

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

3. Etasje: vegger mellom stue og kjøkken på bygge godkjente tegninger er i virkeligheten fjernet og rommene er slått i sammen til ett (stue/kjøkken).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med papp fra byggeåret.

! TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i aluminium.

! TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre (reisverk konstruksjon) og betong.
Utvendig fasade utført med dobbelfalset stående og liggende kledning.
Bygget ble utvendig malt og vedlikeholdt i 2023 i regi av sameiet.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak konstruksjon i tre med tett tekke.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskerien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold av fasade vinduer og dører er under sameiets ansvar (opplyst av eier)

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu i tre og isolerglass fra 2023 plassert i stue 3. Etasje.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører i tre og isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

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

Byggforskserien 700.320

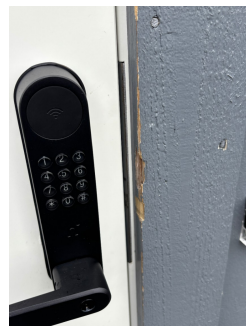
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold av fasade vinduer og dører er under sameiets ansvar (opplyst av eier).

Balkong dør 3. Etasje er planlagt utskiftet i regi av sameiet i nær fremtid (opplyst av eier).

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdør Entré

Beskrivelse

Ytterdør fra 2025.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i 2. etasje oppført i betongkonstruksjon, med flislagte gulvoverflater. Rekkverk i trekonstruksjon med utvendig kledning.

Areal: 6m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på flislagt balkong er 5-15 år iht. Byggforskeren 700.320. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong i 3. etasje oppført i betongkonstruksjon. Gulvflaten er tekket med Sarnafil som vanntett sjikt, med terrassebrikker i plast lagt over som slitelag. Rekkverk i trekonstruksjon, utvendig kledd med dobbelfalset kledning.

Areal: 5m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje på balkongen. Tekkingens alder har oversteget 50 % av forventet levetid (15–35 år), jf. Byggforskerien 744.201 og 544.203.

Rekkverket er lavere enn dagens krav til høyde på 100 cm, og ble målt til 94 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales i tiden som kommer.

Rekkverk bør forhøyes for å tilfredsstille dagens krav til sikker høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1 stav laminat på gulv overflater i 3. Etasje fra 2019.
Gulv overflater i gang og 1 soverom byttet i 2022.

Malte vegg og himlings overflater. Leiligheten er malt innvendig fra 2019 - 2023.
Enkelte vegg overflater er malt i 2026.

3-stav parkett gulv fra byggeåret på 2 soverom i 2. Etasje.
Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell på 17mm ble målt på kontrollerte steder i stue/kjøkken 3. Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

🚩 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp, rekkverk og hånd-løper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

🚩 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeåret i tre med profilerte dørbled og malte overflater. Dørene ble malt i 2026.

Mindre skjevheter ble registrert på enkelte innerdører (TG2).

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 3. Etasje fra byggeåret tidligere benyttet som bod.



3. ETASJE > VASKEROM

🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg og himlings overflater.
Rommet ble malt i 2019.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl belegg på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Fallforhold på våtrommet er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med plast rist plassert mot vegg innerst i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse på sluk er ikke kontrollert grunnet manglede tilkomst på befarings tidspunktet.
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane og benkeplate.
Det er opplegg for blandebatteri/vask.

Slitasje på Sanitærutstyr og innredning som normalt iht. alder.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. Etasje fra 2019. Arbeid utført av Ben Sunde. Elektriske arbeider i forbindelse med oppussing utført av E-Tech AS.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Maling og tapet på vegg overflater.
Fliser på vegg i dusj-sonen.
Silikon fuger i dusj-sonen ble skiftet ut i 2026.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv overflater med elektriske varmekabler.
Mosaikk fliser på gulv i dusj-sonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

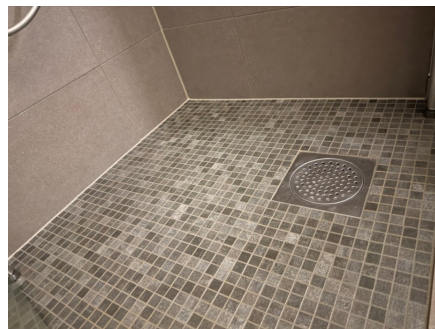
Nedsenk til dusjsonen er i underkant av dagens krav på 10 mm. Nedsenk er målt til 6 mm. Dusjsonen tilfredsstiller ikke fallforholdet på 1:50, som er kravet uten nedsenk. Det presiseres at funksjonskravet er ivaretatt, og at fall ledes mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak anses som nødvendige. For å tilfredsstille gjeldende krav vil det være behov for omfattende utbedringer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist plassert i dusj-sonen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning med med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert montert på vegg.
Dusj-dører.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via villavent system.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (soverom) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er integrert.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert. Komfyrvaklt ble skiftet ut i 2026.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg med sikringskap plassert på vaskerom 3. Etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Opplyst i egenerklæringen :

- Kjøkken, stue og bad ble totalrenovert. Vaskerom/teknisk rom ble oppgradert og ventilasjonsanlegget ble bygget om og oppgradert. Ben Sunde var entreprenør. E-Tech sto for alt det elektriske. Ventex for ventilasjonssystemet. Arbeid utført i 2019.
 - Det ble installert el-bil lader på tilhørende P-plass i 2019.
 - Rønning Elektro installerte dimmer i gangen i 2021.
 - Rønning Elektro installerte stikkontakter i stue og soverom i 2022.
 - E-Tech skiftet jordfeilbryter og komfyrvakt samt monterte utelampe og reparerte ringeklokken i 2024.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

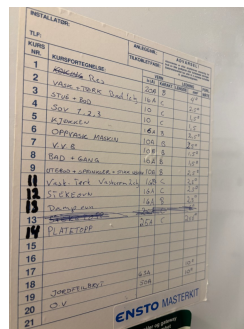
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

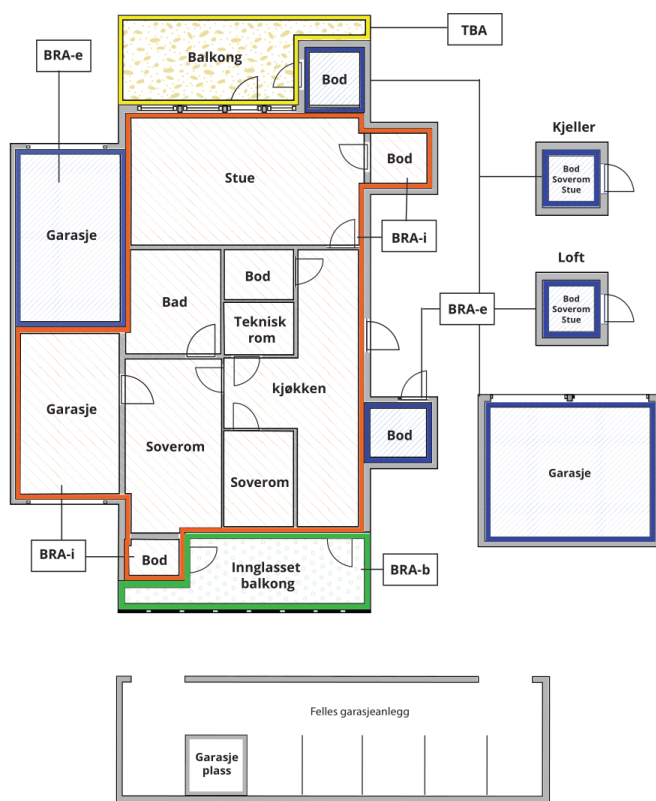
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	52			52	5
2. Etasje	52		6	58	
SUM	104		6		5
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken m/trapp, vaskerom		
2. Etasje	Entré/gang m/trapp, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 3. Etasje: vegger mellom stue og kjøkken på bygge godkjente tegninger er i virkeligheten fjernet og rommene er slått i sammen til ett (stue/kjøkken).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rekkverk til balkong 3. Etasje er i underkant av dagens krav til rekkverks høyder på 100cm. Rekkverk er målt til 9

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	6
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	451		51	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åkragata 43

Hjemmelshaver

Runesdatter Liv

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	22.04.2026	
3	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)