

Tilstandsrapport



📍 Risbakken 8, 4013 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 1057

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20993-2147

Eiendomsverdi ref nr: NK1421

Foretak: Taksering Vest AS



NITO

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Enebolig med byggeår fra 1868, oppført på ringmur i naturstein, mur og sement, med bjelkelag over terreng. Yttervegger i lafte-/tømmerkonstruksjon med utvendig fasade i dobbelfalset liggende trekledning. Saltakkonstruksjon i tre tekket med tegl takstein. Det er utført en rekke vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger i senere år.

Vedlikehold og oppgraderinger i senere år:

2026:

Kledning mot vei ble skiftet og malt.

Gulv overflater i stue/kjøkken er byttet.

2016:

Montering av vindu i tre med isolerglass på loft.

2012:

Taktekking med teglsteinspanner ble skiftet.

Nedløp og takrenner i aluminium ble skiftet.

Ca. 2005:

Bad i 1. etasje oppgradert/etablert.

Vaskerom i 1. etasje oppgradert/etablert.

Ca. 2000:

Sikringsskap oppgradert med automatsikringer.

Boligen er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1868

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med teglstein panner. Tekke ble skiftet ut i 2012. Arbeid utført av Byggmester BOB AS (Opplyst i tidligere salg.)

Tak over vaskerom og bad er utført i sarnafil av ukjent alder.

Nedløp og takrenner i aluminium fra 2012. Byttet i forbindelse med tekke.

Yttervegger i tre (laftekonstruksjon)

Fasade utført med enkel falset og dobbel falset kledning av varierende alder.

Fasaden ble malt i 2026.

Saltak konstruksjon i tre.

Pulltak konstruksjon i tre over vaskerom og bad.

Saltakkonstruksjon i tre.

Vinduer i tre og isolerglass av eldre ukjent alder.

Vindu i tre og isolerglass fra 2016 plassert på loft mot vei.

Ytterdør til entre hovedinngang i teak av eldre dato.

Balkong dør til loft i tre og isolerglass fra ca. 2000. List rundt glasset på den ene siden av balkong døren hadde råteskade. Listen er nå byttet av eier.

Balkong dør 1. Etasje i teak og isolerglass av eldre ukjent alder.

Balkong loft konstruert i tre og belagt med terrassebord i impregnet trevirke.

Rekkverk i tre kledd med bord.

Balkongen ble vasket og rekkverk ble pusset og malt i 2026.

Areal: 3m2.

Terrasse platting utført med fliser/stein-heller.

Rekkverk i tre med malte overflater.

Areal: 14m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Mosaikk fliser i Entre/gang 1. Etasje av nyere dato.

1 stav laminat på gulv overflater i stue/kjøkken 1. Etasje.

3-stav parkett på gulv overflater loft.

Malte vegg og himlings-overflater.

Deler av vegg overflater i stue 1. Etasje er av eksponert lafte konstruksjon.

Malt panel på innvendige tak overflater loft.

Etasje skille i tre (bjelkelags konstruksjon).

Frittstående vedovn av eldre dato i støpejern med glassdør.

Pipe i teglstein som er pusset og malt.

Det ble utført kontroll av feier uten avvik i 2025. (opplyst av eier)

Innvendig trapp og rekkverk i tre.

Trinn er belagt med laminat og stål-lister i kanten.

Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1. Etasje av ukjent alder. Antatt fra ca. 2005, men dette er vanskelig å si noe om.

Fliser på gulv overflater.

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.

Malte vegg overflater. Malt i 2026.

Malte himlings overflater.

Fliser på gulv overflater.

Membran er ikke kontrollert grunnet manglede gulv sluk.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Våtrommet har ingen ventilering.

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

Bad 1. Etasje av ukjent alder. Antatt fra ca. 2005, men det er vanskelig å si noe om.

Fliser på vegg overflater.

Mosaikk på vegg overflater i dusj-sonen.

Malte himlings overflater.

Fliser på gulv overflater med elektriske varmekabler.

Mosaikk fliser i dusj-sonen.

Plast sluk med metallrist.

Beskrivelse av eiendommen

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusjnise med glass dør.

Mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Waterguard og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør i plast og Soilrør i støpejern
Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.
Varmtvannsbereder av ukjent alder plassert under trapp.
Sikringssskap plassert på loft. Innmaten i sikringssskapet er oppgardert med automat sikringer i nyere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i naturstein, mur og sement som utvendig er pusset.
Bolig ligger i lett skrånet terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

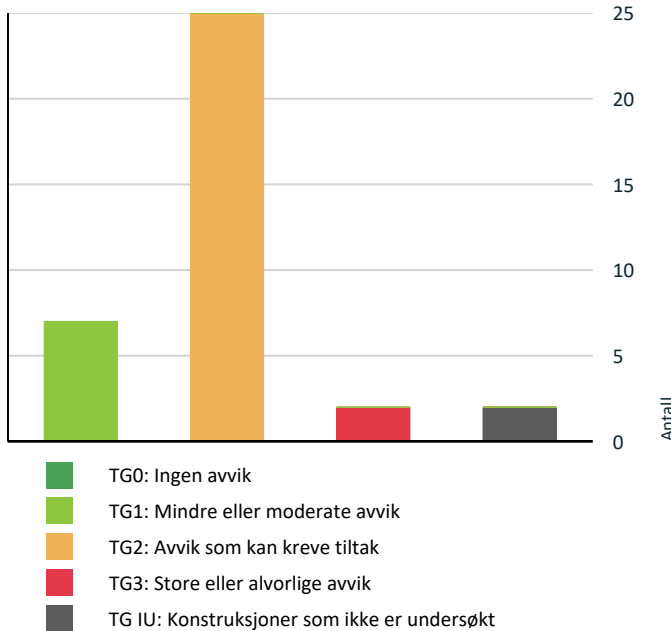
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygget:

Tegningen stemmer ikke med dagens bruk: wc, bod og gang
på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som vaskerom
og bad.

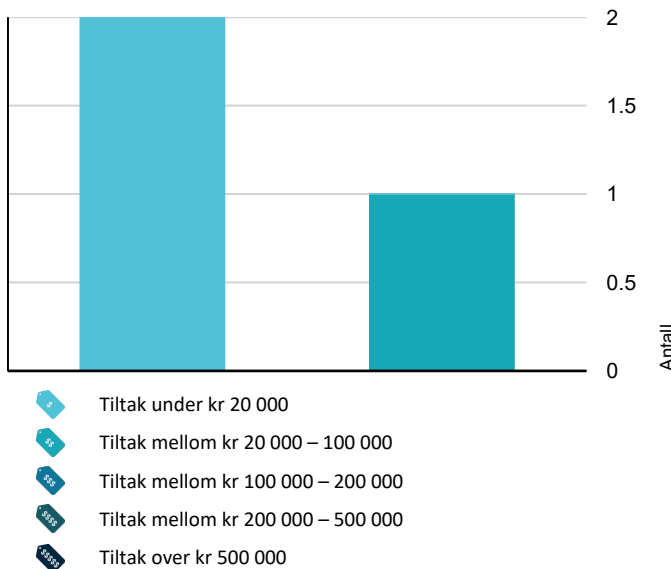
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT












- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

-
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisetue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1868

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med teglstein panner. Tekke ble skiftet ut i 2012. Arbeid utført av Byggmester BOB AS (Opplyst i tidligere salg.)
Tak over vaskerom og bad er utført i sarnafil av ukjent alder.

Befaring er foretatt fra bakkenivå og balkong da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner i aluminium fra 2012. Byttet i forbindelse med tekke.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tre (laftekonstruksjon)
Fasade utført med enkel falset og dobbel falset kledning av varierende alder.

Tilstandsrapport

Fasaden ble malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter og tegn til setninger i konstruksjonen. For bygninger av denne alderen er dette ikke uvanlig, men forholdet indikerer bevegelse i konstruksjonen over tid.

Eldre laftevegger har generelt økt risiko for biologiske skader med borebille aktivitet, spesielt dersom konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Borebille aktivitet ble registrert flere steder på innvendige eksponerte laftevegger.

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskeren 700.320 .

Det er registrert stedvis ufagmessig utførelse ved nedre del av kledningen ved terrasse platting på bakside, med buet avslutning mot terreng bordene som ikke fremstår som en hensiktsmessig detaljløsning.

Det ble også observert sprekk in kledning ved balkong, og det er ikke registrert museband bak kledningen på kontrollerte steder med stikkprøver. Det er opplyst av eier at det er museband/børste på deler av konstruksjonen.

Det er registrert begrenset lufting i gesimskasse/øvre del av kledningen, noe som kan medføre redusert uttørkingsevne. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på fasaden og tiliggende konstruksjoner.

Det er registrert redusert lufting bak kledningen flere steder i konstruksjonen, sammenlignet med anbefalte løsninger. Det er særlig begrenset lufting i nedre del av kledningen ved terrassen.

Utilstrekkelig lufting kan over tid medføre økt slitasje, redusert uttørkingsevne i kledningen samt økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig lufting kan over tid medføre økt slitasje, redusert uttørkingsevne i kledningen samt økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Forholdene kan medføre økt risiko for fukt- og skadedyrinntrenging over tid. Det anbefales utbedring av detaljløsninger ved terrasse samt etablering av museband/musesperre der det mangler.

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.



TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i tre (laftekonstruksjon).

Fasade utført med enkel falset kledning av varierende alder.

Kledning mot vei ble byttet og malt i 2026.

Tilstandsrapport



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.
Pulltak konstruksjon i tre over vaskerom og bad.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

konstruksjonens alder og begrenset innsyn kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen.
Materialtretthet og forekomst av Borebiller kan ikke utelukkes: Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv skade, men forholdene gir økt usikkerhet.
Avviket er hovedsakelig begrunnet i alder og begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Overvåk tilstanden jevnlig.

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass av eldre ukjent alder.
Vindu i tre og isolerglass fra 2016 plassert på loft mot vei.

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.
Vindu på loft fra 2016 er innfestet med skruer.
Det er registrert at vinduet er innfestet med skruer plassert i ytterkant av karmen, fremfor i tiltenkt innfestingszone lengre inn i konstruksjonen. Dette har medført sprekkdannelse i tilstøtende treverk.

Opplyst i egenerklæringen: Fjernet råte i list vindu 1.etg i stue. Arbeid utført av byggmester Tjensvoll i 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



TG.2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til entre hovedinngang i teak av eldre dato.

Balkong dør til loft i tre og isolerglass fra ca. 2000. List rundt glasset på den ene siden av balkong døren hadde råteskade. Listen er nå byttet av eier. Balkong dør 1. Etasje i teak og isolerglass av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag i nedre del under dørterskel.

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

Byggforskserien 700.320

Det ble registrert høy slitasje og begynnende nedbrytning av trevirke i nedre del av balkongdør i 1. etasje. Det mest skadede trevirket er fjernet, og området er utbedret med tresparkel og maling.

Utbedringen vurderes som en midlertidig løsning, og det anbefales utskifting av døren på sikt.

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong loft konstruert i tre og belagt med terrassebord i impregnet trevirke.
Rekkverk i tre kledd med bord.
Balkongen ble vasket og rekkverk ble pusset og malt i 2026.

Areal: 3m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandgrad 2 gis grunnet høy alder/slitasje på bygnings komponenter.
Rekkverk er i underkant av dagens krav til rekkverks høyder på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales i tiden som kommer.
Rekkverkhøyde må endres til 100 cm for å tilfredsstillere krav.



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse plattning utført med fliser/stein-heller.
Rekkverk i tre med malte overflater.

Tilstandsrapport

Areal: 14m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er belagt med steinheller/fliser lagt på justerbare plastbaserte pidestaller (oppløftede støtteelementer), plassert direkte over en eldre trekonstruksjon med terrassebord i impregnert trevirke.

Tilstanden på underliggende konstruksjon er ikke kjent, da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert noe ujevnheter i høyden på heller/fliser.

Normal levetid på fliselagt balkong/terrasse er 5-15 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer og oppgraderinger på sikt anbefales.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Mosaikk fliser i Entre/gang 1. Etasje av nyere dato.

1 stav laminat på gulv overflater i stue/kjøkken 1. Etasje.

3-stav parkett på gulv overflater loft.

Malte vegg og himlings-overflater.

Deler av vegg overflater i stue 1. Etasje er av eksponert lafte konstruksjon.

Malt panel på innvendige tak overflater loft.

Enkelte rift, merker og slitasje regnsieteres enkelte steder på loft.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille i tre (bjelkelags konstruksjon).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Høydeforskjell på 18mm ble målt på kontrollerte steder i loftstue.

Høydeforskjell på 31mm ble målt på kontrollerte steder på soverom loft.

Registrerte høydeforskjeller er ikke uvanlige for boliger med dette byggeåret og kan skyldes skjevheter og setninger som har utviklet seg over tid. For konstruksjoner fra 1868 anses slike avvik som forventet.

Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme borebiller i bjelkelaget eller andre deler av konstruksjonen. Det er imidlertid ikke registrert tegn til aktiv angrep på befaringdagen. Forholdet lar seg ikke kontrollere nærmere uten inngrep i konstruksjonen.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn av eldre dato i støpejern med glassdør.

Pipe i teglstein som er pusset og malt.

Det ble utført kontroll av feier uten avvik i 2025. (opplyst av eier)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand gard 2 grunnet alder og slitasje på ildsted og pipe.

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. På loft er 1 side på pipen forblendet med vegg av panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast plate under feieluke må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller med begrenset tilgjengelighet via inspeksjonsluke, noe som vanskeliggjør fullverdig kontroll. Fundamentering består av punktvisse opplegg/påler direkte mot terrenget, uten synlig fundamentering til fast underlag. Årsak til valgt fundamenteringsløsning er ukjent da bjelkene skal kunne bære spenne fra ende til ende på ringmur. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, som kan være relatert til setninger over tid. Konstruksjonen fremstår med høy alder og slitasje.

Det er ikke etablert fuktspærre/dampspærre mot grunnen, noe som medfører økt risiko for fuktoptak fra grunnen og påfølgende skadeutvikling i bærende trekonstruksjoner. Det er videre registrert spor etter borebilleaktivitet i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll og utbedringer anbefales i tiden som kommer.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp og rekkverk i tre. Trinn er belagt med laminat og stål-lister i kanten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mangler hånd-løper iht. dagens krav. Det er registrert begrenset fri takhøyde fra trinn til tak/himling i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørbled og malte overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og slitasje på innerdører.

Det ble registrert skjevheter på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av hengsler/karm der dette er mulig. Enkelte dører bør vurderes utskiftet ved videre oppgradering eller modernisering.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. Etasje av ukjent alder. Antatt fra ca. 2005, men dette er vanskelig å si noe om.

Fliser på gulv overflater.

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg overflater. Malt i 2026.

Malte himlings overflater.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning er ikke kjent. Rommet mangler gulvsluk, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere eventuell membran. 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. oppgarderinger anbefales på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsning er ikke kjent. Rommet mangler gulvsluk, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere eventuell membran. Det er ikke på visst membran - opp kant på dørterskel. Alder på membran og fliser 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. Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales i tiden som kommer.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er ikke kontrollert grunnet manglede gulv sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk på våtrommet, og funksjonskravet for våtrom anses derfor ikke å være ivaretatt.

Det er imidlertid installert waterguard-system tilkoblet hovedstoppekranene, som bidrar til å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje fra vann installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da vaskerom har oversteget 50% av levetid. Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales med etablering av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter behov.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk iht. dagnes krav for lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > 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 1. Etasje av ukjent alder. Antatt fra ca. 2005, men det er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg overflater.

Mosaikk på vegg overflater i dusj-sonen.

Malte himlings overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320. Mindre sprekk i flis ved toalett registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppkant/terskel inn til dusjsonen som i praksis avgrenser dusjarealet fra øvrig gulvflate. Denne løsningen medfører at vann fra øvrige deler av badet i begrenset grad ledes mot sluk, og funksjonskravet til fallforhold på våtrommet vurderes dermed som svekket.

Oppkanten er målt til ca. 5 mm lavere enn dørterskel. Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel. Dette medfører usikkerhet knyttet til om vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse, hvor hele gulvflaten på våtrommet skal ha fall mot sluk og være sikret med kontinuerlig membran med oppbrett ved gjennomføringer og terskler.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

Etablering av waterguard (lekkasje sikringssystem) koblet opp mot hoved kranen anbefales på gulv utenfor dusj-sonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ikke synlig membran under klemring. Membranen kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusjnische med glass dør.

Slitasje som normalt iht. alder på Sanitærutstyr og innredning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luften spalte i innerdør til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad 2 grunnet slitasje og alder på mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk fungerer i dag, men ut i fra alder kan svikt oppstå i tiden som kommer.

Det anbefales på etablere luften spalte i dør.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISETUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er frittstående.
Benkeplaten ble pusset og malt i 2026.
Waterguard og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og slitasje på kjøkkenet.
Mindre skjevheter registreres i kjøkken skroget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



1. ETASJE > STUE/SPISETUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon.
Ved oppgraderinger av våtrom og eller kjøkken anbefales rør i rør system iht. dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og Soilrør i støpejern

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider av ukjent alder plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert beskyttelse for eventuelle lekkasjer i rommet. (Waterguard system).

Varmtvannsbereider har begrenset tilkomst og inspeksjons mulighet.

Bereider av eldre dato.

Normal levetid på bereider er 15-25år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereider over 20 år har økt risiko for korrosjon, lekkasje og svikt i sikkerhetsfunksjoner. Dette kan føre til vannskader og uforutsette kostnader.

Bereider fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Etablering av waterguard system og utskifting av bereider anbefales i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på loft. Innmaten i sikringsskapet er oppgardert med automat sikringer i nyere tid.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Oppgradering til automat sikringer i nyere tid. Årstall for arbeidet er ukjent. Arbeid utført av Optiel Vest AS.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

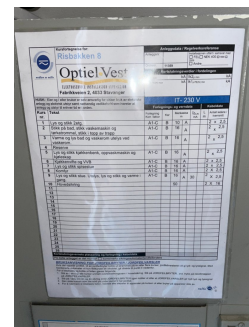
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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.



TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Byggforskerien 700.320

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein, mur og sement som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre natursteinsmur fra ca. 1868 har begrenset fuktteknisk kapasitet og mangler moderne drenerings- og tettesystemer. Dette gir økt risiko for kapillært fuktopptak, pussavskalling og lokale frost- og fuktskader over tid.

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

Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

Enkelte plasser ble det observert terreng fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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

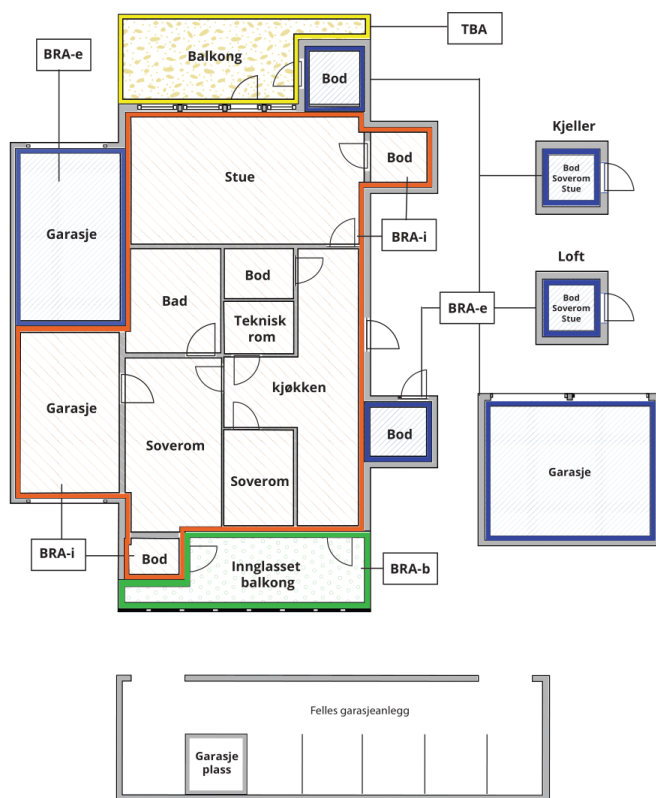
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	19			19	3
1. Etasje	43			43	14
SUM	62				17
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/soverom/trapp, soverom		
1. Etasje	Entré/trapp, stue/spisetue/kjøkken, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygget:

Tegningen stemmer ikke med dagens bruk: wc, bod og gang på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som vaskerom og bad.

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: Høyde på rekkverk til balkong 2. Etasje er i underkant av dagens krav.

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)
Enebolig	62	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1057		0	68.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Risbakken 8

Hjemmelshaver

Gjerde Marie Hilander, Titlestad Sebastian
Bernhard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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 hammerелеktrode 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](#)