

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Telemarkveien 10, 4020 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 17, bnr. 1659

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 145 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 11250-1906

Referansenummer: SB7848

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 011035



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972 med underetasje og 1. etasje. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, flatt tak som er tekket med asfaltpapp.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerknings er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold. Det nevnes spesielt at det må påregnes kostnader med renovering av baderom og tiltak for å redusere fuktnivå i rom under terreng.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør og skyvedør i tre.

Utgang til balkong fra 1. etasje og utgang til terrasse fra underetasje.

Trapp/trinn i betong til inngang med fliser. Trapp i tre til balkong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Pipe er avsluttet i 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28 %.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er fra ca. 1990. Oppusset med fliser i ca. 2001.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det synlig membran/tettesjikt som er lagt ned mot sluk. Det er ikke synlig tettesjikt på vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett er fra 2026.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

### Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er fra byggeår. Malt betonggulv og malte vegger i mur og panel.

Rommet har eldre jernsluk i gulv. Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er ikke varme i gulv.

Rommet har ikke tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, gass platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med innredning med vask og toalett. Vegger med fliser og malte overflater. Gulv med fliser.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1972.

Bygningen har betong grunnmur.

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong fra 1972.

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

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom grunnmur og utvendige trapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

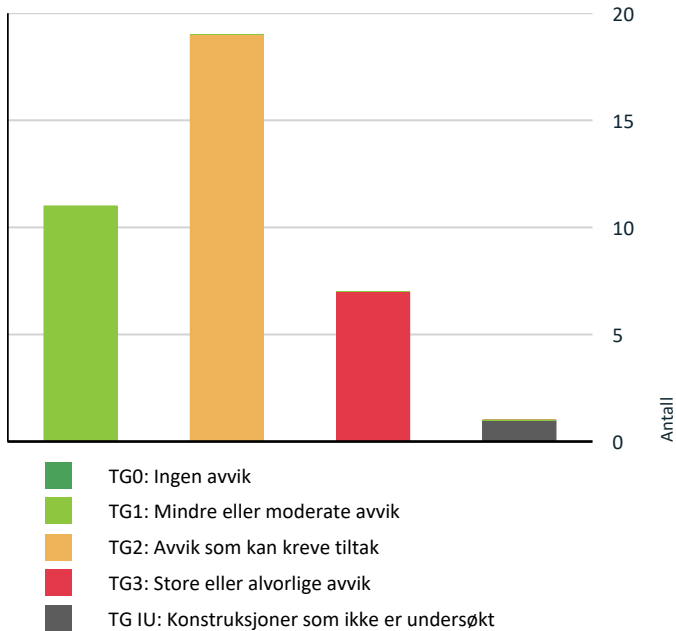
## Tomannsbolig

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

Det er gjort noen endringer på rominndeling. Carport er gjenbygget til garasje uten port.

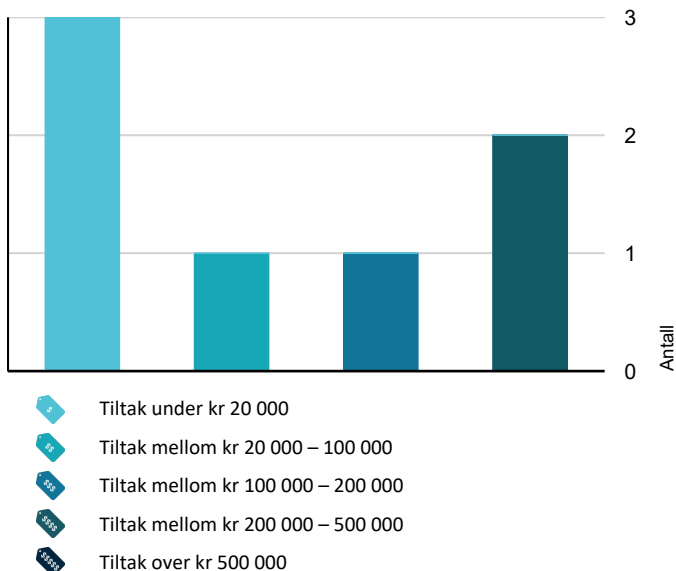
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - baderom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjøkken [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Eiendomsdata

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgang mellom takteking på carport og yttervegg bolig er ikke tildekket med beslag. Innfesting av takpapp er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom takteking på carport og yttervegg for å sikre tilstrekkelig tetting.

Manglende beslag og synlig innfesting av takpapp medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et nedløpsrør har skade og derav lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrøret med skade og lekkasje bør utbedres. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til fuktbelastning og skader på bygningens konstruksjon over tid.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning.

Eier opplyser om at vegger er tilleggsisolert ved skifte av kledning i 2009.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport



Ingen luftespalte mellom mur og kledning.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har varierende alder; fra ca. 2006-2009.

## ! TG 2 Vinduer - kjøkken

### Beskrivelse

Ene vindu på kjøkken.

**Årstill:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kjøkken har sprekke og tar i karm når det åpnes/lukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## ! TG 3 Vinduer - badrom

### Beskrivelse

Vindu på badrom.

**Årstill:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at vindu har punktert glassrute og noe råteskader i nedre utvendig karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu med punktert glassrute og råteskade må på sikt påregnes erstattet med nytt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert isolasjonsevne og funksjon på vinduet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør og skyvedør i tre. Dører har varierende alder; fra 2006-2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkongdør i underetasje har ikke tett overgang mellom karm og mur. Elektronisk dørlås fra 2023 har ustabil funksjon.

Lås på skyvedør virker ikke, dør kan kun "låses" med tilleggshempe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres overgang mellom karm og mur på balkongdør i underetasjen for å hindre trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.

Elektronisk dørlås bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut for å sikre stabil og trygg funksjon.

Lås på skyvedør må repareres eller byttes for å ivareta sikkerheten, da dagens løsning med tilleggshempe ikke gir tilstrekkelig innbruddsbeskyttelse.



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang til balkong fra 1. etasje og utgang til terrasse fra underetasje. Balkong ut fra 1. etasje er påbygget.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp/trinn i betong til inngang med fliser. Trapp i tre til balkong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser har sprekke på trapp/trinn til inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Støpt gulv i carport. Vegger av gipsplater i carport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har riss/sprekke. Det er skade på veggplater av gips. Vegger i garasje har noen skjevheter antatt pga. noe svak stabilitet sideveis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av riss og sprekker i gulvet, samt reparasjon av skadede gipsplater på veggene. Skjevheter i veggene bør vurderes nærmere og eventuelt forsterkes for å bedre stabiliteten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 1. etasje:

##### Stue:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 13 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 12 mm.

##### Gang:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 16 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 15 mm.

##### Underetasje:

##### Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 20 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 22 mm.

##### Gang:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 10 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 15 mm.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Pipe er avsluttet i 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er plassert inntil yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Tegn til saltutslag (nymalt ved befaring)

## ⚠ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28 %.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Treverk i utforet vegg har nedbrytning og skader pga. høyt fuktnivå over tid.

Skillevegg mellom vaskerom og bod har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller).

Det er noen skjolder i himling rundt avløpsrør. Ingen fukt påvist ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Treverk med råte- og insektskader må ytterligere kontrolleres og utbedring må vurderes.

Årsak til forhøyet fukt må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere råte-, sopp- og insektskader, samt forringelse av inn klima og bæreevne.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp.



## ⚠ TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Baderommet er fra ca. 1990. Oppusset med fliser i ca. 2001.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran/tettesjikt som er lagt ned mot sluk. Det er ikke synlig tettesjikt på vegg.  
Eier opplyser om at det ligger en eldre sluk under gulvbelegg mot dør, se egenerklæring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Utette rørgjennomføringer i vegg.

# Tilstandsrapport



Overgang mot dørterskel.



Sluk i gulv.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett er fra 2026.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er fra byggeår. Malt betonggulv og malte vegger i mur og panel.

Rommet har eldre jernsluk i gulv. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er ikke varme i gulv.

Rommet har ikke tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet anbefales oppgradert til dagens krav og standard for våtrom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk i gulv.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, gass platetopp, micro og stekeovn.

Eier opplyser om at micro er fra 2025, stekeovn er fra 2016, kjøøl/fryseskap er fra 2020 og oppvaskmaskin er fra 2015.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er noe slitasje og oppsvelling. Innredning har noen skjevheter (i montasje).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med innredning med vask og toalett. Vegger med fliser og malte overflater. Gulv med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Riss i flisefuger på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vann renner tregt i sluk på vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Sluk på vaskerom anbefales renses for å sikre god avrenning.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2010      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 automatsikringer.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?  
**Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.**  
**Innfelt belysning på badrom har defekter, lys må påregnes skiftet.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1972.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## ! TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong fra 1972.  
Nabobolig er også tilkoblet denne tanken.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom grunnmur og utvendige trapp er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
  - Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
  - Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75	18		93	35
Underetasje	70	3		73	28
<b>SUM</b>	<b>145</b>	<b>21</b>			<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Utvendig bod, toalettrom, entré, stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod 2	Utvendig bod	

### Kommentar

Det er ikke montert port i garasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort noen endringer på rominndeling. Carport er gjenbygget til garasje uten port.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Frederick Scott	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	1659		0	374.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Telemarkveien 10

### Hjemmelshaver

Scott Frederick

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Hinna i Stavanger kommune.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.05.2026		Fremvist		Nei
Tegninger		12.11.2009- fasadeendring/altan November 1971 - bolig	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		19.10.2011 - Ferdigattest fasadeendring/altan 14.06.1972 -midlertidig brukstillatelse	Ingen		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	22.05.2026	Endring gjelder dører, borebiller og vinduer.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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 ren 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.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB7848>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Telemarkveien 10, 4020 STAVANGER

06 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Telemarkveien 10	Telemarkveien 10	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Født og oppvokst i huset siden 1980. Meg og min søster overtok huset etter vår mor døde i oktober 2001. Jeg kjøpte ut min søster i april 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Selger

Scott, Frederick

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Badet ble pusset opp av min mor i 1990

#### 2.1.2 Årstall

30+

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vil annta det ble gjort av fagfolk. Det ble lagt gulvbelegg og våtromsplater. Dusj og badekar ble slått sammen og vi dusjer da i badekaret med forheng. Jeg tror sluk nr 2, gammel dusj nær døren ble tettet av gulvbelegg.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2001

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble videre oppgradert med fliser på gulv og vegg.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet ble videre oppgradert med fliser på gulv og vegg. Jeg var med på arbeidet den gang, men husker ikke detaljene på hva som ble gjort. Membran ble smørt på vegger. Og dusj ble direkte på fliser. Huset var da i min mors eie.

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2003

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Fliser på gulv og vegg på toalett oppe

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fliser på gulv og vegg på toalett oppe, jeg var med på arbeidet sammen med murer

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2003

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt Dusjkabinett ble satt inn på badet nede til fordel for dusj rett på flis.

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2026

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt dusjkabinett ble installert

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn nye vinduer på sør-veggen, 5stk

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**



2009

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

En snekker byttet kledning og diverse. Kledning ble byttet, 70mm ekstra isolasjon ble lagt på yttervegg + gips + Tyvek duk + musebånd og netting under tak mot evt veps eller slikt. Det ble gjort av en snekker. Kan kanskje finne kvitteringer på det som ble kjøpt inn fra Sørbø Trelast

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg hjalp til litt her og der.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2009

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

En snekker hjalp meg med å bytte de stor vinduene samt vinduer nede vest-vegg

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg hjalp litt her og der

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2011

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak ble byttet på begge boliger inkl garasjen

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandnes Tak

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2026

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrikker har vært å tatt en sjekk av det elektriske anlegget. Sjekket jording, sjekket sikringskap, byttet en sikring, fikset vifte på badet. En rapport på dette er på vei

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Mautec

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2022

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ekstra elbil lader lagt inn.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Aker Solutions

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Siddis elektro la inn elbil lader, la inn ny 25a sikring

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siddis Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2006

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rønning Elektro oppgraderte hele sikringskap med automat sikringer. Mulig jeg kan finne kvitteringer på det, men usikker.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning Elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2010

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Syns å huske at det ble lagt til noen ekstra sikringer til varmtvann bereder og tørketrommel, men kan ikke huske 100% når dette var.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning Elektro

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**

2015

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært



10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker hjalp med oppgradering av øvre etasje.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Øvre etasje ble oppgradert og da med bla. nye spotter i tak, det ble utført av meg sammen med en elektriker. Jeg la opp trekkerør og trakk kabler, elektriker koblet det/sjekket mitt arbeid. Bilder av hva som ble gjort kan fremlegges.

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Septik tank blir tømt 1 gang i året.

Jeg dekker den til med litt Sedum duk og jord så den ikke syns i hagen og stenger for evt lukt. Dette tar jeg av før JTR kommer å tømmer. Tanken er felles for Telemarkveien 8 og 10. Overvann er koblet til kommunen sitt hovedanlegg.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Lite hull i drenerør fra garasjetaket (45° bend) enkelt å fikse.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradert blandebatteri på kjøkkenet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bauhaus

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**



Skiftet blandedbatteri på badet nede

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2026

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt dusjkabinett blir satt inn

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2020

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av varmtvannsberederen

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gandal rør

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2017

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av kran på vaskerommet, usikker om jeg finner kvittering på det.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osvald Sivertsen

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2009

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe ble installert av fagfolk men husker ikke hva firma det var

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**16.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.2.2 Årstall**

2021

**16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Diverse varmeovner satt opp fra MILL Norway

**16.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.3.2 Årstall**

2026

**16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vifte på badet ble installert

**16.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Mautec

**16.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Er et par sprekker i grunnmur på sør-veggen og inngang til kjelleren.



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipen ble oppgradert sammen med nytt tak i 2011.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det er observert små sukkermaur på våren i kjelleren/nær badet.  
Skjeggkre har vi også sett noen av.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Deler av det elektriske som lamper og noen stikkontakter er koblet av meg.

Noen ledninger ute er lagt opp av meg. Det ble sjekket av elektriker da det ble gjort. Det elektriske har også spot-sjekket det elektriker i April 2026. Ref. Rapport på dette

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Takplater under terrassen på vest siden har en tendens til å blåse ut av spor på vinterhalvåret. Taket under terrassen der holder ikke tett pga doble dragere til terrassen over.

Ute-bod tak-platene på sør siden holder seg fint der de er hele året.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 73232007**

# Egenerklærings skjema

Name

**Frederick Scott**

Date

**2026-05-06**

Identification



**Frederick Scott**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Frederick Scott

06/05-2026  
12:39:40

BankID OIDC  
High

# Telemarkveien 10

Nabolaget Øvre Vaulen - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Rygjaveien Linje 11	2 min	0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	24 min	2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min	5.2 km
Stavanger Sola	17 min	

## Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	3 min	0.2 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (...17 min		1.4 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	24 min	2 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	15 min	1.2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	21 min	1.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	22 min	1.8 km

«Bra utsikt, gode solforhold, nærhet til turområder, sentral beliggenhet og rolig område»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

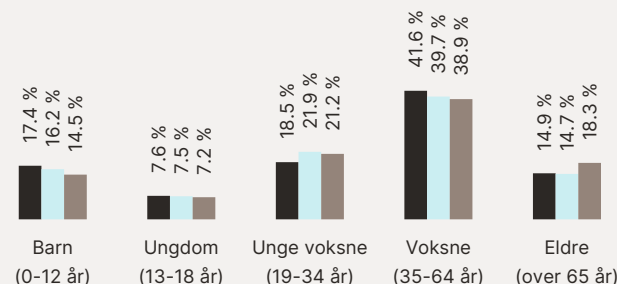


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Vaulen	1 548	617
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Tyrihans barnehage (1-6 år) 53 barn	12 min	0.9 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 31 barn	13 min	1.1 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-...17 min		1.4 km


## Dagligvare


Helgø Meny Mariero	12 min	
Kiwi Åsen PostNord	13 min	1.1 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



 Støynivået  
Lite støynivå 97/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 88/100

## Sport

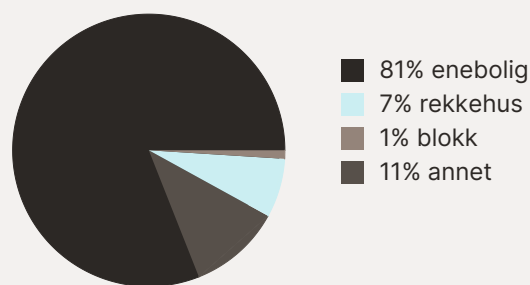
 Vaulen skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Ryggjaveien balløkke 8 min   
Ballspill 0.6 km

 24/7 Mariero 13 min 

 CrossFit Centrum Hillevåg 6 min 

## Boligmasse







«Rolig, gode kollektiv tilbud og nærhet til skog, mark og sjø»

Sitat fra en lokalkjent

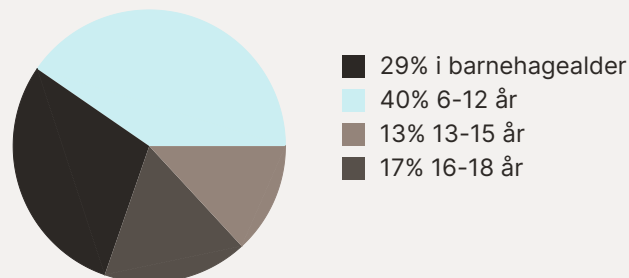


## Varer/Tjenester

 Stadionparken 6 min 

 Vitusapotek Mariero 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

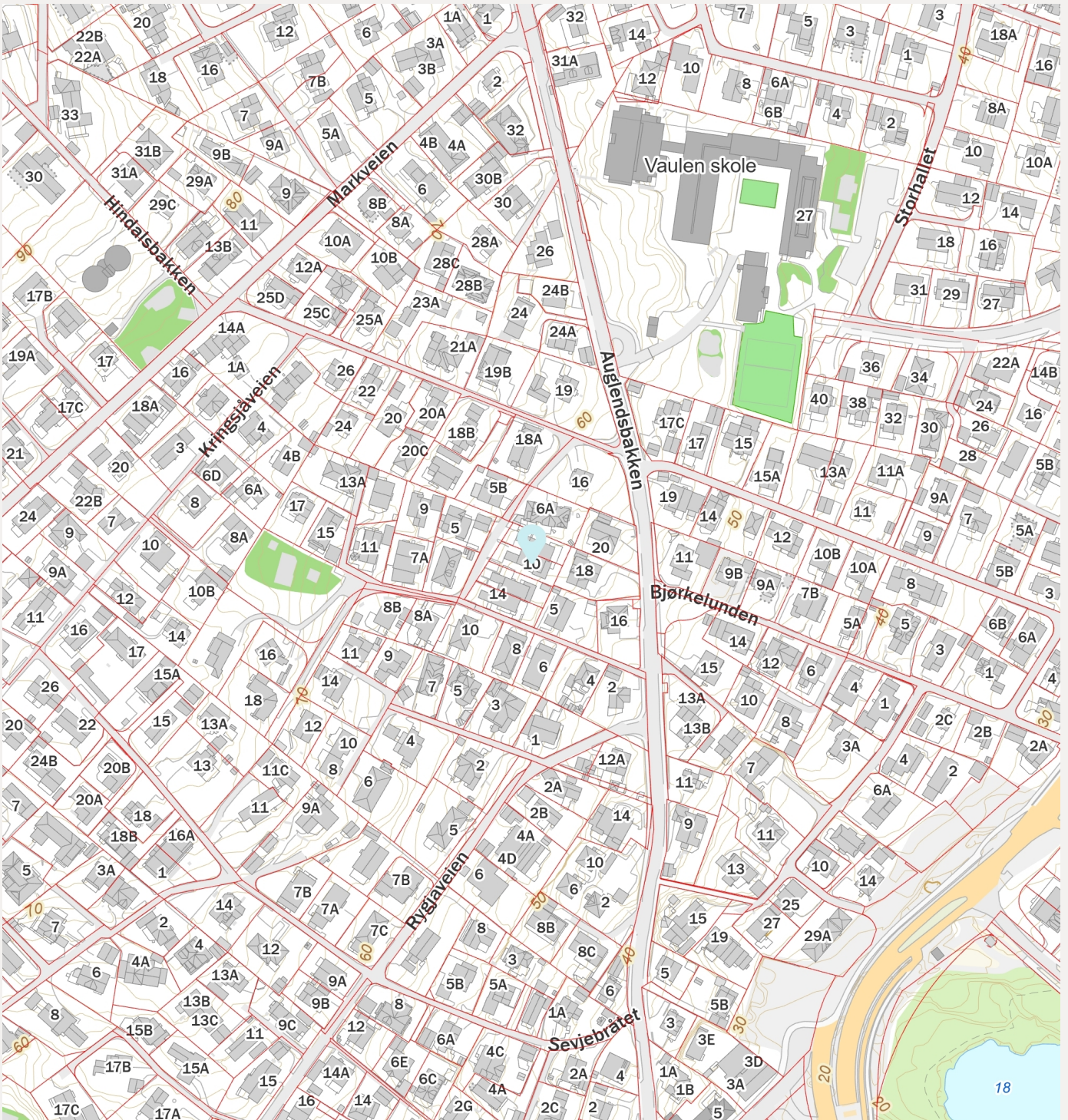
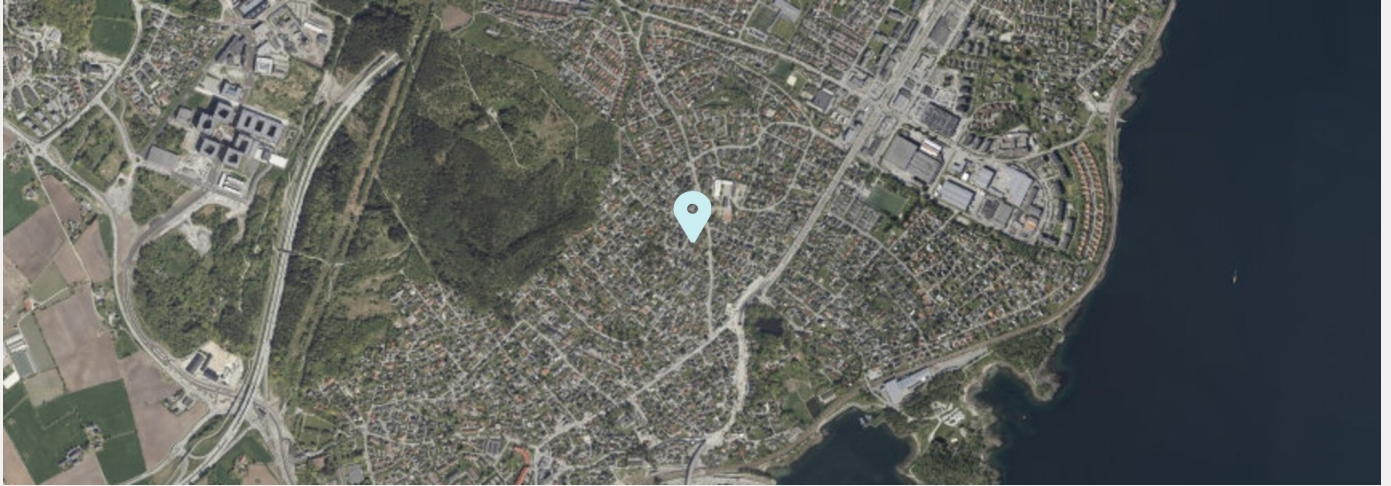


0% 43%

 Øvre Vaulen  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

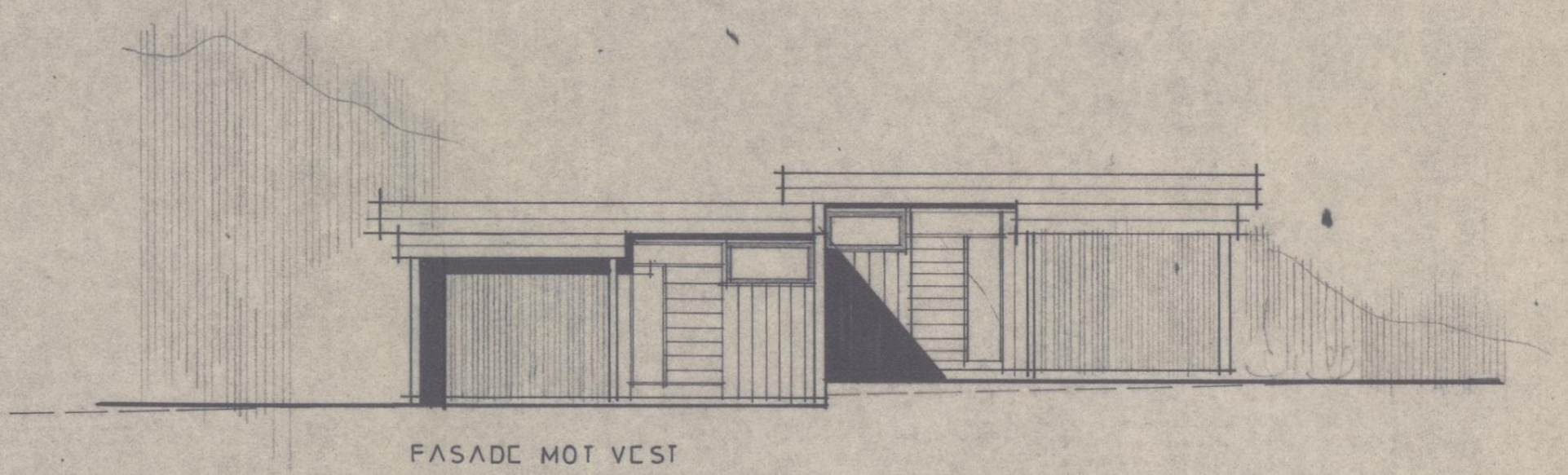
## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

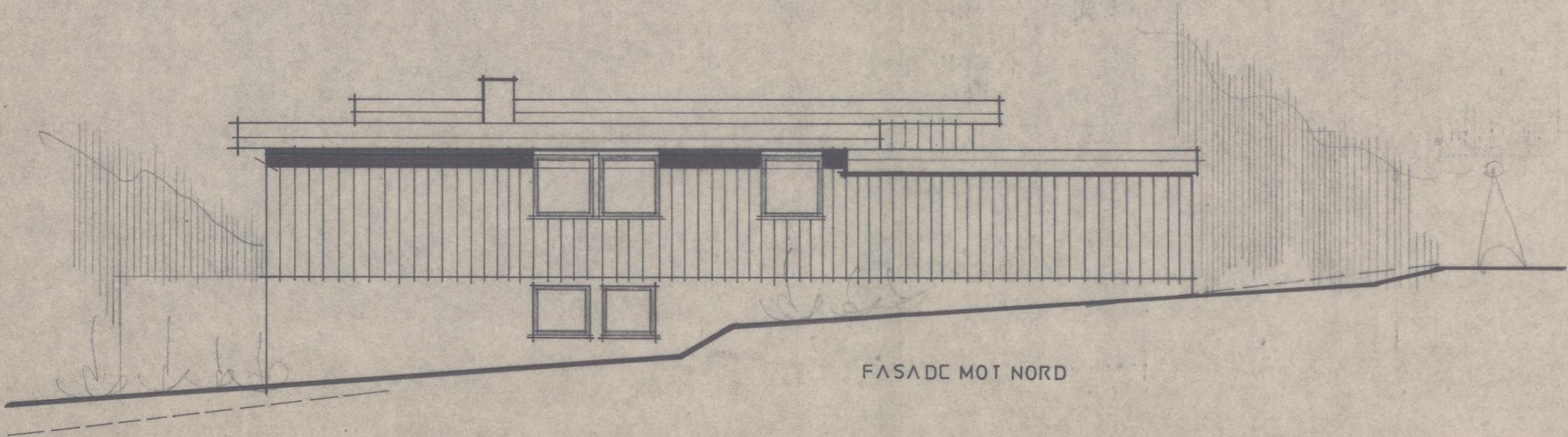




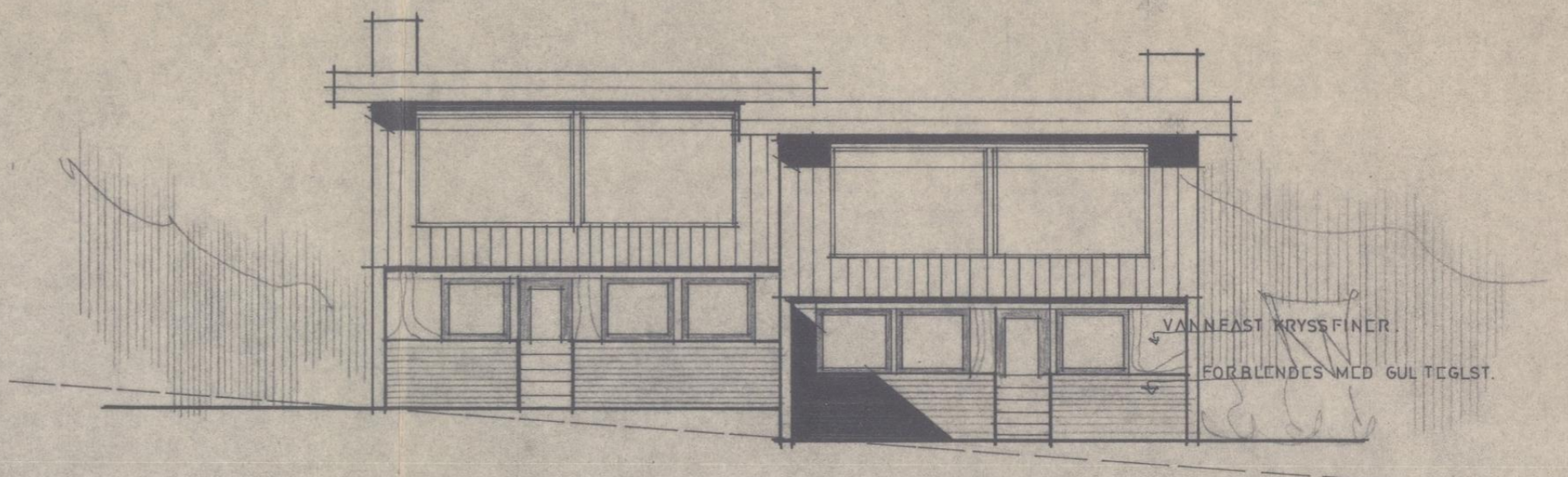




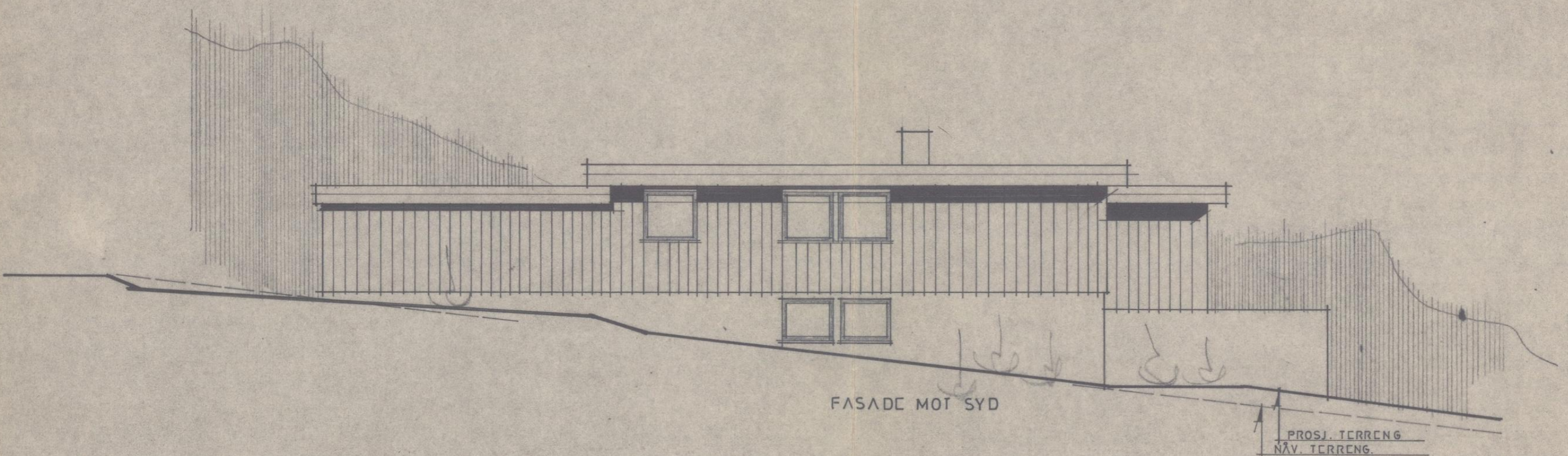
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

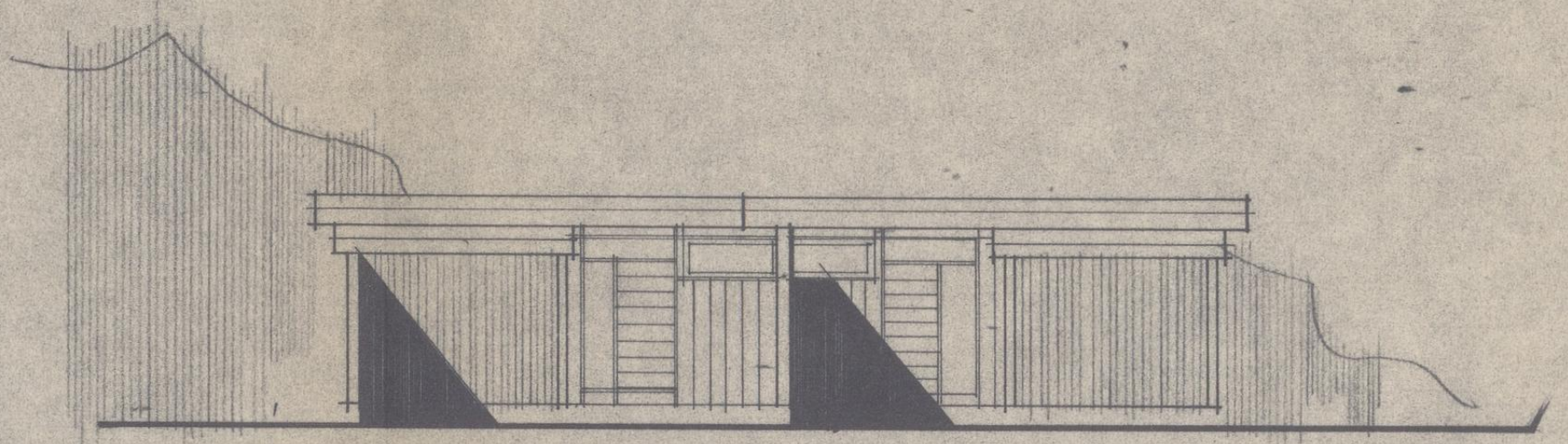
Stavanger Kommune  
BYGNINGSSETATENE  
31. MARS 1971

Arkiv nr. 503.1 J. nr. 2022

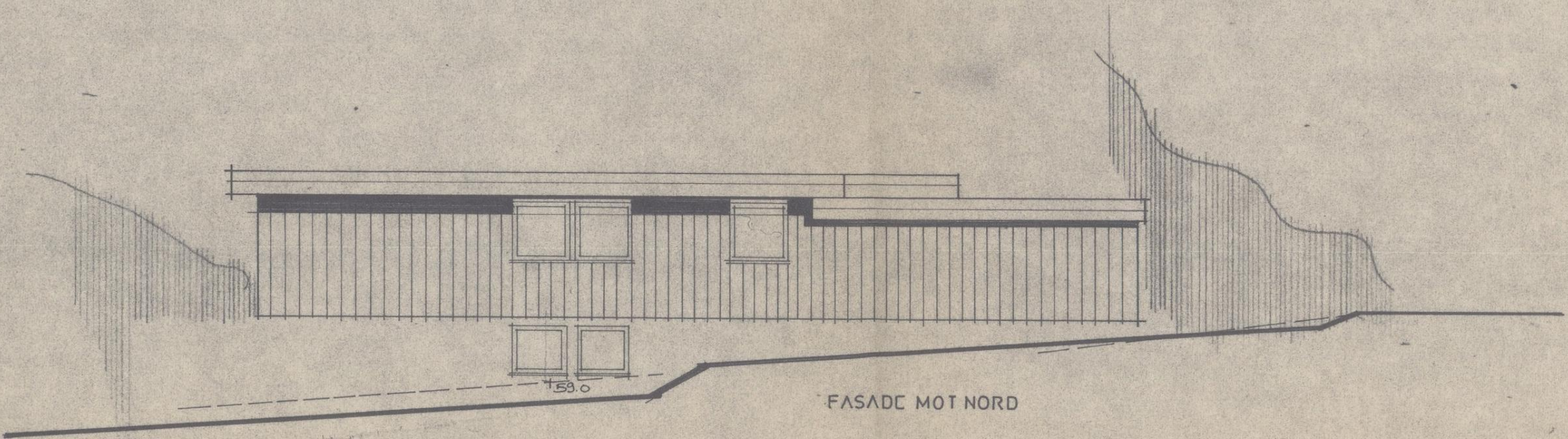
FASADER  
MÅL 1:50  
BYGGM. ÅRSVOLL TELLEMARKSVINGEN 3. LUKLEND  
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

h.styve ark. mars 71.

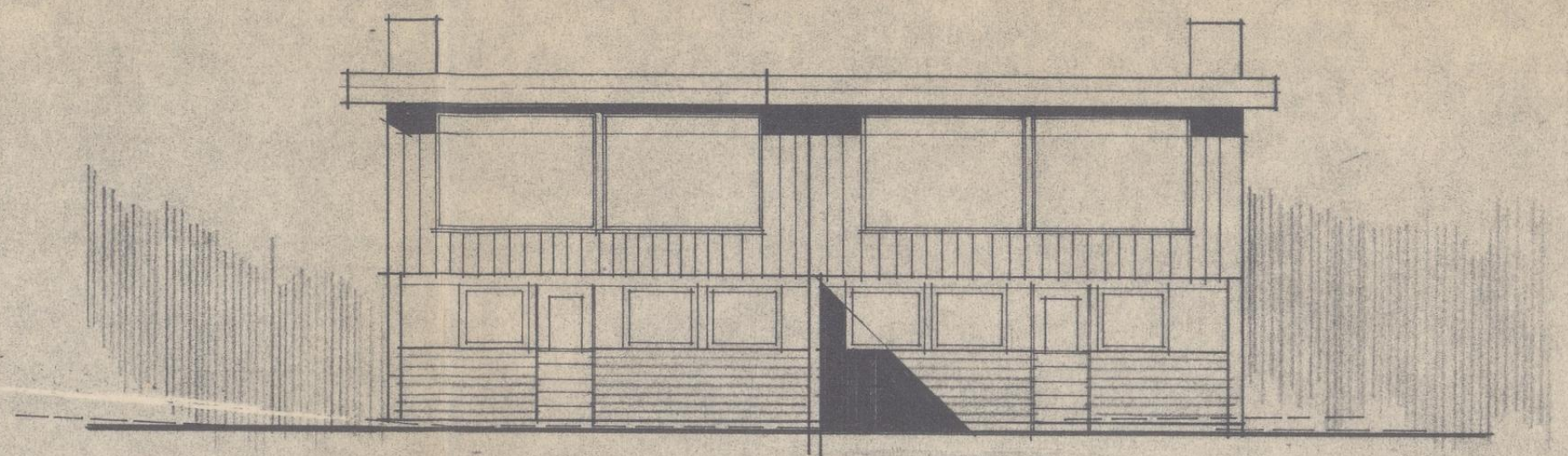
04



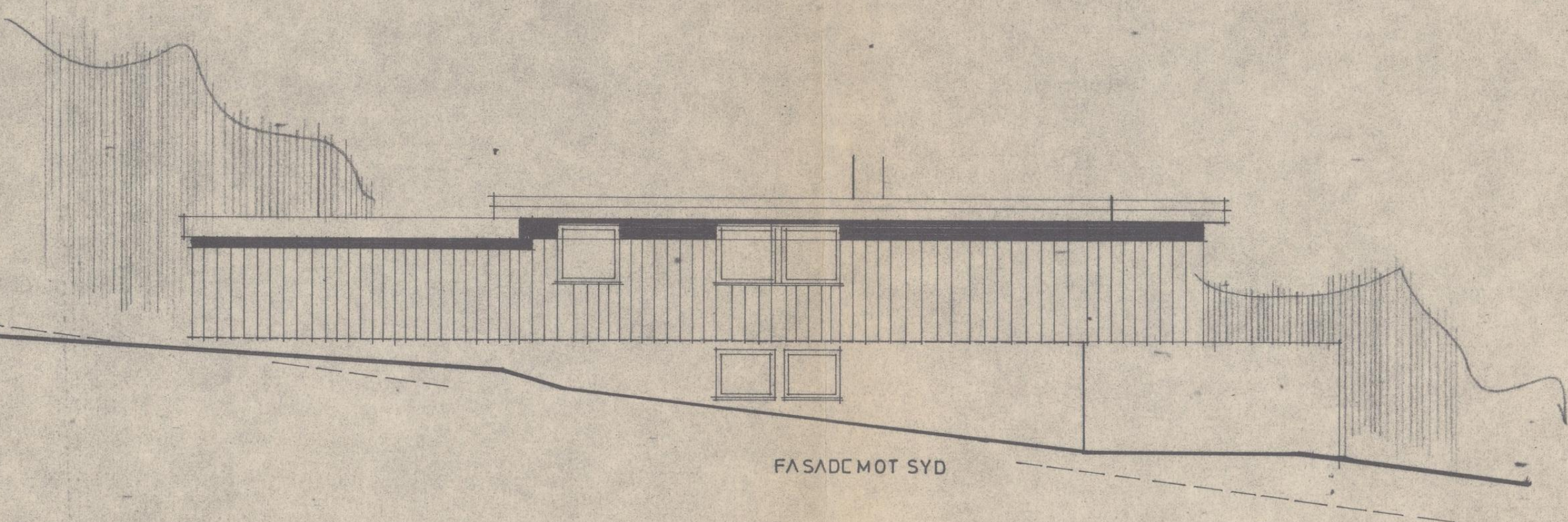
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

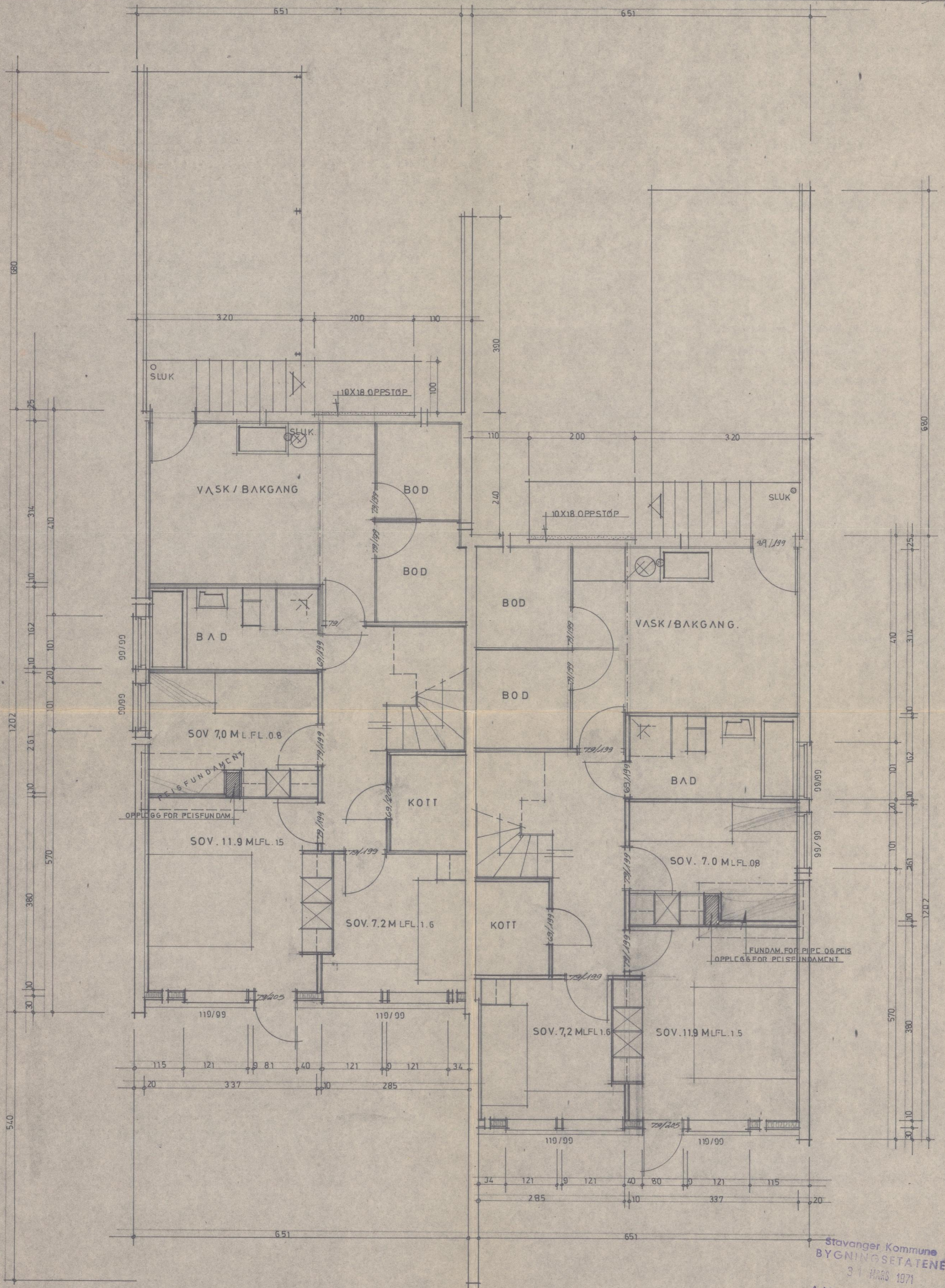
Stavanger Kommune /  
 BYGNINGSSJEFEN  
 11. NOV. 1971  
 Arkiv nr. 503.1

FASADER  
 MÅL 1:50

BYGGM. ÅRSVOLL TELEMARKSVINGEN 3  
 VERT. KALDELT TOMANNSBOLIG

**B**

hjalmar styve. mars 71 korr. nov. 71



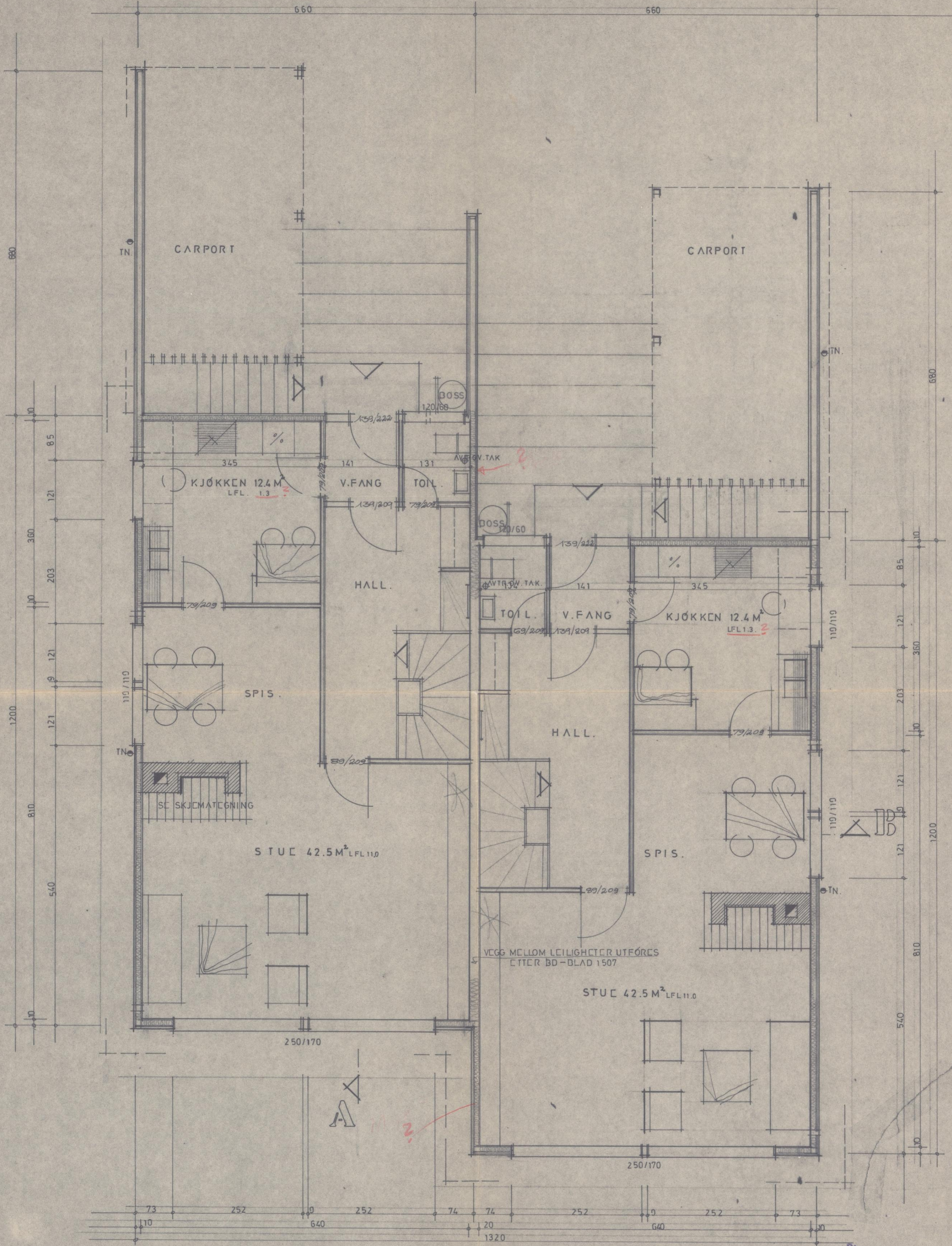
Stavanger Kommune  
 BYGNINGSETATENE  
 3-1 MARS 1971  
 Arkiv nr. 503.1 J. nr. 2028

UNDERETASJE  
 MAL 1:50  
 BYGGM. ARSVOLL TELEMARKSVINGEN 3 AUKLEND  
 VERTIKALDELT TOMMANSBOLIG

**A-B**



h.styve ark. mars 71.



Stavanger Kommune  
 BYGNINGSSETTENE  
 3 1 1978 1971  
 Arkiv nr. 0031 J. nr. 2022

LETTASJE	BYGGM. ARSVOLL, TELLEMARKSVINGEN 3. LUKLEND.
MÅL 1:50	VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG 79.2 M² PR. LEILIGHET
<b>A-B</b>	
h.styve ark. mars 71.	

