

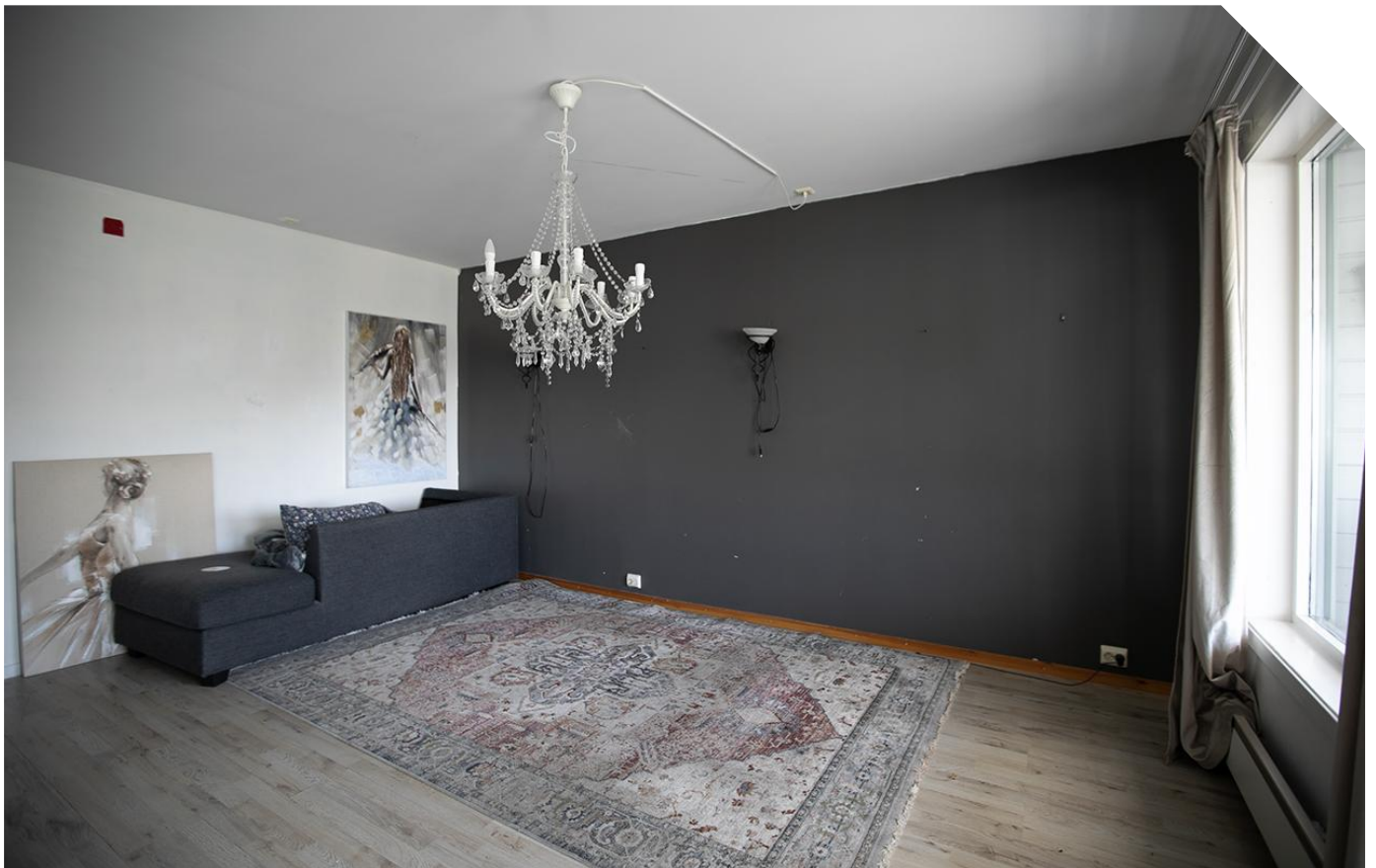


／ Tellusveien 60 , 4021 STAVANGER

Tellusveien 60 - omsorgsbolig

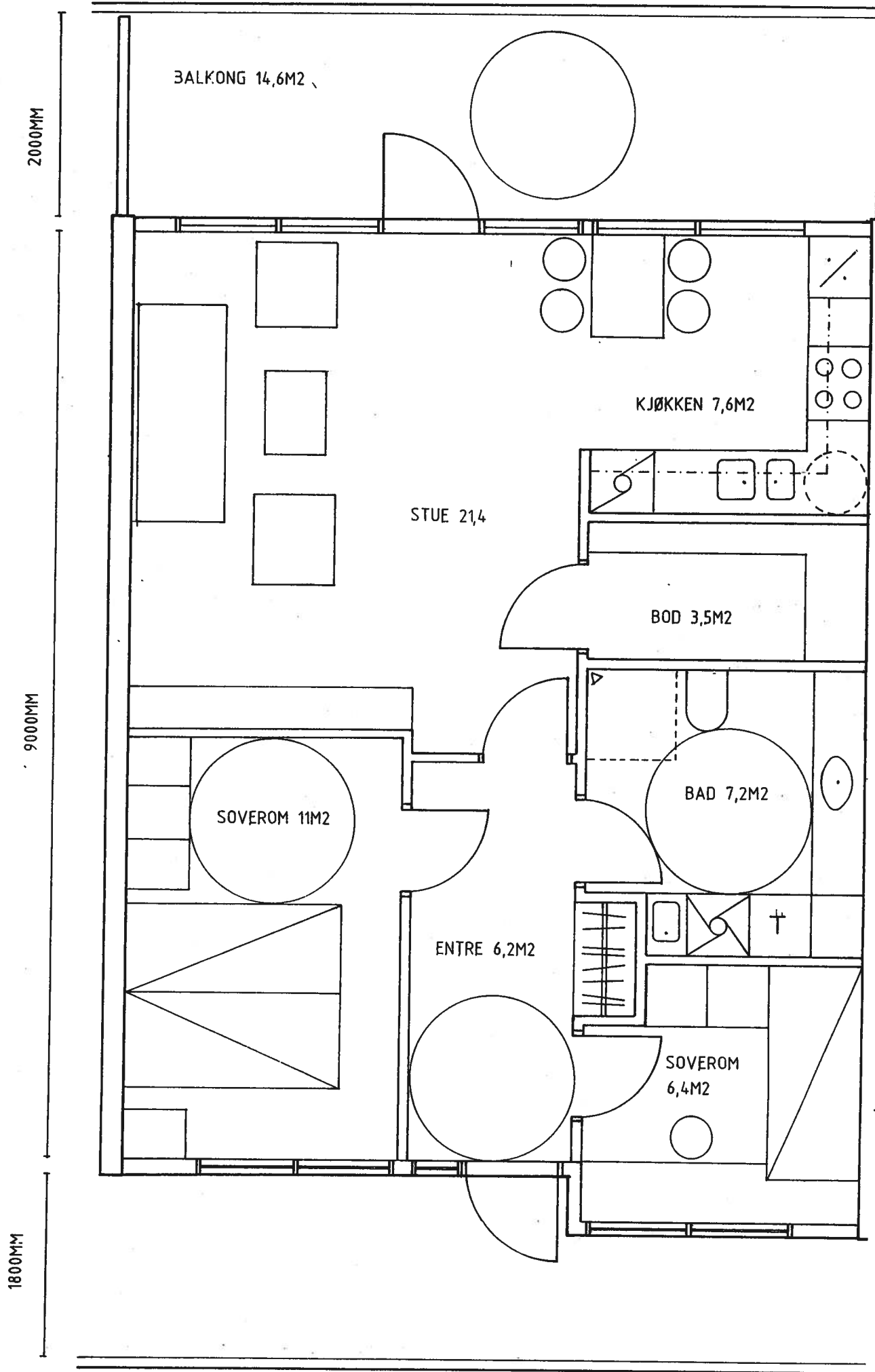
Fast pris kr 1 040 000 + omkostninger

Oppdragsnr	2026/20	Leil. nr: 187 / 32	Andelsnr: 32
Boligareal	BRA 78 / BRA-i 65 BRA-b 13	Totalpris inkl. omkostn:	kr 1 387 314
Antall rom	3	Fellesutgifter pr mnd.	kr 7 380
Energimerke C	Blokk m/heis, omsorg	Restgjeld ca	Kr 340 044
Byggeår	1997		
Visning	Mandag 31. august	Kl. 15:30 – 16:00	
Megler	Elisabeth Helliesen	Tlf: 913 18 113 / 51 84 95 00	
E-post	elisabeth.helliesen@bate.no		
Besøksadresse	Zetlitzveien 2, 4017 Stavanger	bate.no	



Adresse:	Tellusveien 60 , 4021 STAVANGER
Megler:	Elisabeth Helliesen
Uteareal:	Felles
Beliggenhet:	Tjensvoll
Arealer:	BRA (bruksareal) 78, BRA-i (internt) 65, BRA-b (innglasset balkong) 13 m²
Byggemåte:	Betong og tre
Innhold:	BRA-i: Gang, to soverom, bad, stue/kjøkken, bod, innglasset balkong
Standard:	Leiligheten trenger oppussing, folierte fronter på kjøkken, se tilstandsrapport
Parkering	Søknad til styret
Diverse:	Omsorgsboliger, 5 stk 2 og 33 stk 3-roms m/heis. 38 andeler. 6 garasjeplasser i anlegg som leies ut til beboerne. Vedtekter: Kommunen har en tildelingsrett og tildelingsplikt. Vedtektsendringer må godkjennes av kommunen. Det er prisregulering på boligene som reguleres i h.t. konsumprisindeksen. Kommunen kan eie inntil 12 andeler. Parkering: Til sammen har borettslaget 6 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Søknad sendes styret. Standard ordensregler. Dyrehold tillatt-må søkes. Vaktmestertjenester Rengjøringsavtale Bygningsforsikringen er ivarettatt gjennom kunde 521 Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer informasjon. Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS - Borettslaget er en seksjon av sameiet Tellusveien 60 som eies sammen med Røde Kors.P.t. ikke lagt til rette for elbillading Når andelseier flytter ut eller dør, skal andelen med tilhørendeneborettsinnskudd overdras til en person som Stavanger kommune godkjenner. Det kan ikke skje overdragelser ved arv eller på annen måte til familiemedlemmer eller andre, bortsett fra til gjenlevende livsledsager som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.Det er ikke mulig å innfri felleslån.
Andel fellesgjeld kr 340 044, siste årsoppgave 339 182 Klient ajourført lån: kr 12 629 147 Spesifikasjon av lån: Lånummer: 16368758624, DNB Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 02.07.2026: 5.19% pa. Antall terminer til innfrielse: 112 Saldo per 02.07.2026: 12 629 147 Andel av saldo: 340 044 Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.06.2054 Hovedpolise:SP0001250458x - IF Skadeforsikring, Tildeles etter: Stavanger kommune tildeler etter behov	
Eier:	Hege Haugvaldstad
Visning:	Fellesvisning: Mandag 31. august kl 15:30 – 16:00
Eiendommen selges som den er:	Etter avhendingslovens bestemmelser.
Heftelser:	Ingen spesielle er notert
Regulering:	Bebyggelse bolig
Borettslaget:	Borettslaget Orion, organisasjonsnummer: 978604854
Eiendom:	Eiet tomt, gnr. 25 bnr. 56
Leil. nr. :	187 / 32
Vei, vann, kloakk:	Offentlig
Off. avgifter:	Inkl. i fellesutgiftene
Ligningsverdi:	ca. 25% av omsetningsverdi (ca 345 000)
Overtakelse:	Klar for overtakelse: Etter avtale
Omkostninger:	Kr 7 270 + evt. pantenotering kr 545
Vederlag belastes selger:	Kr 50 000 inkl. mva. + 16 200 utlegg og eierskifte kr 6 725





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tellusveien 60, 4021 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 25, bnr. 56

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 19998-2613

Eiendomsverdi ref nr: PU2224

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvbarehet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Leiligheten er en del av et borettslag. Vedlikeholdsansvaret mellom andelseier og borettslaget reguleres av borettslagets vedtekter og kan variere mellom borettslag. Opplysninger om ansvarsfordelingen er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget.

Tilstandsanalysen omfatter i hovedsak bygningsdeler som er tilgjengelige fra leiligheten og som inngår i den bygningssakkyndiges undersøkelsesplikt etter forskrift til avhendingslova. Bygningsdeler og installasjoner som normalt inngår i borettslagets felles vedlikeholdsansvar er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Vinduer og balkongdør er vurdert fra leilighetens side, da disse er tilgjengelige ved befaring og har betydning for boligens funksjon, uavhengig av hvem som har vedlikeholdsansvaret etter borettslagets vedtekter.

Felles bygningsdeler som grunn og fundamenter, drenering, grunnmur, rom under terreng, yttervegger, takkonstruksjon, takteking med tilhørende beslag og takvannssystem, samt øvrige felles konstruksjoner .

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

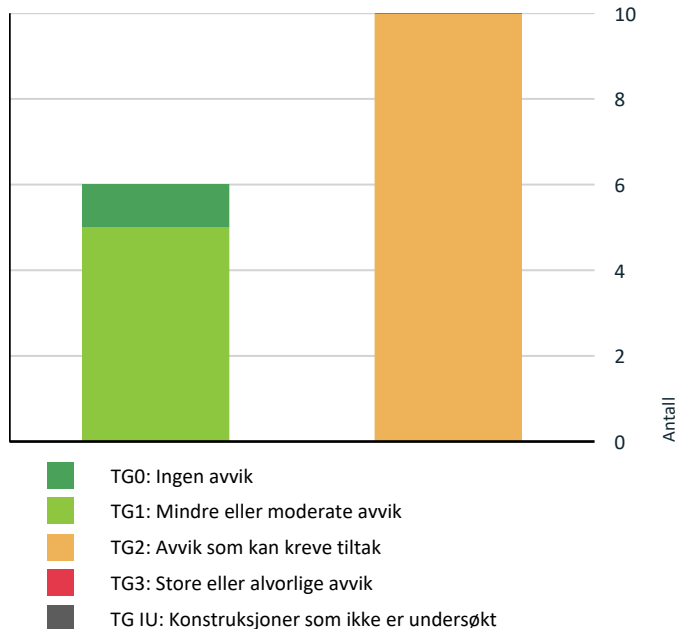
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1998). Bygningen er vurdert opp mot regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Referanser til dagens forskrifter er kun kommentert der dette følger av NS 3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte utvendig og med synlig kondens merker innv. i karm.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket, spesielt hovedinngangsdør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert svakt avtrekk fra badet ved funksjonstest. Luftmengde er ikke målt.

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

Det er installert varmtvannsbereder med volum ca. 80 liter, produsert i 1998. Berederen er dermed eldre enn 20 år. Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlig lekkasje fra selve berederen.

! Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er overflatefoliert. Det er registrert løsnet og oppsprukket folie, særlig ved skjøt mellom benkeplater. Folien er stedvis skadet og har åpninger mot underliggende materiale.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er registrert flere skruehull gjennom vinylbelegget på vegg. Hullene er lokalisert utenfor dusjsone. Badet er fra 1998.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er registrert våtromsvinyl på vegg med synlige sveiseskjøter. Belegget er eldre enn 20 år.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er registrert skader og materialnedbrytning på nedre del av baderomsinnredningen, med avskalling langs underkant av skapdører. Dusjskjerming/dusjvegger er delvis manglende, og eksisterende dusjvegg har skade ved nedre del. Dette medfører at dusjonen ikke er tilfredsstillende avskjermet mot øvrige deler av badet.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er registrert svakt avtrekk fra badet ved befaring. Avtrekksventilasjon er funksjonstestet, og luftbevegelsen ved avtrekksventilen fremstår som svak.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte utvendig og med synlig kondens merker innv. i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vurdering av avvik:

Det er registrert avflassing av maling på utvendige overflater ved hovedinngang, samt sprekker i karm.

Konsekvens/tiltak:

Avflassede overflater bør skrapes, grunnes og overflatebehandles. Sprekker i karm bør utbedres for å hindre videre nedbrytning. På grunn av vinduenes alder må det også påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

TG2 er valgt på grunn av registrert avflassing av utvendig overflate og sprekker i karm, som medfører behov for vedlikehold og utbedring. Vinduene er fra 1998, og alder inngår også i vurderingen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket, spesielt hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Vurdering av avvik:

Det er registrert skader i overflaten på hovedinngangsdøren. Døren fremstår generelt slitt.

Konsekvens/tiltak:

Overflaten bør utbedres og overflatebehandles for å ivareta døren og hindre videre nedbrytning. Døren bør samtidig kontrolleres med hensyn til funksjon og tetthet.

TG2 er valgt på grunn av registrerte overflateskader og generell slitasje som medfører behov for vedlikehold og utbedring.

TG 1 Innglasset balkong.

Beskrivelse

Innglasset balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Skyllekar montert på vegg.
Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er kledd med vinylbelegg, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere skruehull gjennom vinylbelegget på vegg. Hullene er lokalisert utenfor dusjsone. Badet er fra 1998.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Perforeringer i vinylbelegget innebærer en svekkelse av beleggets tetthet og kan medføre risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Risikoen vurderes som begrenset som følge av at hullene er plassert utenfor dusjsonen, hvor veggoverflatene normalt er mindre utsatt for direkte vannbelastning. Det er ikke registrert følgeskader eller fuktskade som følge av hullene.

Tiltak:

Skruehullene bør tettes med egnet og dokumentert reparasjonsmetode for våtromsbelegg, slik at beleggets tetthet opprettholdes. Det bør ikke etableres nye innfestinger gjennom vinylbelegget uten at gjennomføringen tettes fagmessig.

TG 2 settes på grunn av registrerte perforeringer i vinylbelegget, som representerer et avvik fra en intakt våtromsoverflate. Forholdet vurderes å kunne medføre en begrenset konsekvens, men ikke å være av en slik karakter eller omfang at TG 3 er berettiget. Plasseringen utenfor dusjsone reduserer vannbelastningen og dermed risikoen for følgeskade. Det er heller ikke påvist skade som følge av forholdet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Avvikende fallforhold kan medføre redusert avrenning av vann til sluk og økt risiko for at vann blir stående på gulvet. Forholdet kan gi økt fuktbelastning på gulvoverflaten og vanskeliggjøre tilfredsstillende håndtering av lekkasjevann.

Tiltak:

Fallforholdene bør utbedres ved eventuell rehabilitering av badet, slik at tilfredsstillende fall mot sluk oppnås i henhold til gjeldende krav for våtrom. Det bør samtidig sikres at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

TG 2 er valgt på grunn av påvist avvik fra krav til fallforhold på befaringstidspunktet. Avviket vurderes å ha en begrenset til moderat konsekvens, men innebærer ikke i seg selv at det er påvist skade eller lekkasje.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert våtromsvinyl på vegg med synlige sveiseskjøter. Belegget er eldre enn 20 år.

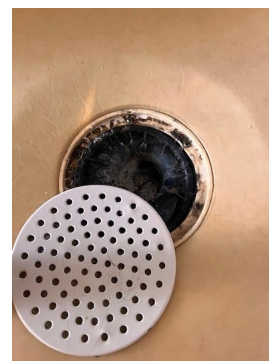
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
På grunn av beleggets alder er det usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon som vann- og fuksikring. Materialeegenskaper og sveiseskjøter kan over tid svekkes, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting ettersom belegget og sveiseskjøtene fremstår intakte. Belegget bør likevel følges opp, og utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

TG 2 er valgt på grunn av beleggets alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.



Sluk

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader og materialnedbrytning på nedre del av baderomsinnredningen, med avskalling langs underkant av skapdører. Dusjskjerming/dusjvegger er delvis manglende, og eksisterende dusjvegg har skade ved nedre del. Dette medfører at dusjsonen ikke er tilfredsstillende avskjermet mot øvrige deler av badet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende eller skadet dusjskjerming kan medføre at vann sprutes på øvrige gulv- og veggflater samt innredning ved bruk av dusjen. Dette kan gi økt fuktbelastning på materialer som ikke er beregnet for direkte vannpåvirkning, og kan bidra til videre nedbrytning av innredningen.

Tiltak:

Dusjskjerming bør etableres/kompletteres og skadet dusjvegg bør utbedres eller skiftes. Dusjløsningen bør utformes slik at vann i størst mulig grad holdes innenfor dusjsonen. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av manglende dusjskjerming samt registrerte skader og materialnedbrytning på innredning og eksisterende dusjvegg. Forholdene medfører redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning ved normal bruk.



Skadet dusjvegg og øvrige vegger er tatt bort.



Fuktskader på Innredning.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svakt avtrekk fra badet ved befarings. Avtrekksventilasjon er funksjonstestet, og luftbevegelsen ved avtrekksventilen fremstår som svak.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Svakt avtrekk kan medføre redusert utskifting av fuktig luft og økt fuktbelastning i rommet ved bruk av dusj og bad. Dette kan over tid bidra til økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer.

Tiltak:

Avtrekksfunksjonen bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av ventil, kanal og eventuell avtrekksvifte for å avklare årsaken til det svake avtrekket. Ventilasjonssystemet bør rengjøres, justeres eller utbedres ved behov.

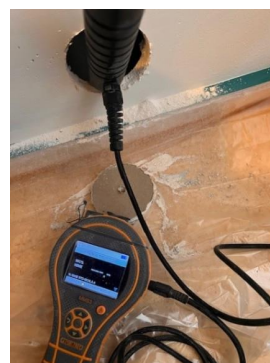
TG 2 er valgt på grunn av registrert svakt avtrekk, som innebærer redusert ventilasjonsfunksjon. Forholdet vurderes å kunne ha en negativ konsekvens for fuktbelastningen i våtrommet.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er overflatefoliert. Det er registrert løsnet og oppsprukket folie, særlig ved skjøt mellom benkeplater. Folien er stedvis skadet og har åpninger mot underliggende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Skadet og løsnet folie med åpninger kan gi vann- og fuktinntrengning til underliggende materiale. Det foreligger derfor risiko for skjulte fuktrelaterte skader, herunder svelling og materialnedbrytning, som ikke kan fastslås uten nærmere undersøkelse eller demontering. Skaden kan forverres ved fortsatt eksponering for vann og fukt.

Tiltak:

Skadet folie og åpne skjøter bør utbedres og tettes for å hindre videre fuktinntrengning. Underliggende materiale bør kontrolleres nærmere dersom det er tegn til svelling, misfarging, myke materialer eller andre indikasjoner på fuktskade. Ved påvist skade bør berørte deler skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svakt avtrekk fra badet ved funksjonstest. Luftmengde er ikke målt.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er valgt på grunn av registrert redusert avtrekksfunksjon. Forholdet innebærer redusert ventilasjon og økt fuktbelastning, men det er ikke påvist skade eller forhold som tilsier TG 3.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Det er installert varmtvannsbereder med volum ca. 80 liter, produsert i 1998. Berederen er dermed eldre enn 20 år. Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlig lekkasje fra selve berederen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Berederen har høy alder, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Eldre beredere har økt risiko for korrosjon, lekkasje og funksjonssvikt. Eventuell lekkasje kan medføre vannskade på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting av berederen. Berederen og tilkoblinger bør følges med tanke på tegn til lekkasje, korrosjon og andre driftsproblemer. Ved utskifting bør dagens krav til plassering, lekkasjesikring og tilkobling ivaretas.

TG 2 er valgt på grunn av berederens høye alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det er ikke påvist lekkasje eller annen alvorlig funksjonssvikt ved visuell kontroll som tilsier TG 3.

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	65		13	78	
SUM	65		13		
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Hege Haugvaldsad	Kunde
	Hege Haugvaldstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	56	0	0	4319.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tellusveien 60

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0306/BORETTSLAGET ORION	978604854	H0306		Hege Haugvaldstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	23.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Tellusveien 60, 4021 STAVANGER

Dato for energimerking

19.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-335524

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

4799194

Gårdsnummer

25

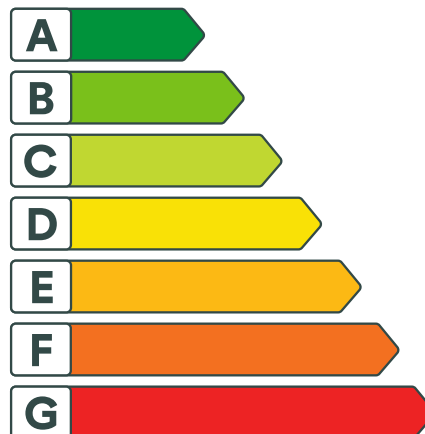
Bruksnummer

56

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0306


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

78,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,82 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

130,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 492 kWh



Tellusveien 60, 4021 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tellusveien 60, 4021 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>