



✓ Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER

Søre Ramsvigvei 47 - omsorgsbolig

Fast pris kr 1 800 000 + omkostninger

Oppdragsnr	2026/21	Leil. nr: 191 / 7	Andelsnr: 7
Boligareal	BRA 83 m² / BRA-i 82 m²	Totalpris inkl. omkostn:	kr 2 222 321
Antall rom	2	Fellesutgifter pr mnd.	kr 8 435
Energimerke F	Blokk m/heis, omsorg	Restgjeld ca	kr 415 051
Byggeår	2001		
Visning	Mandag 24. 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	



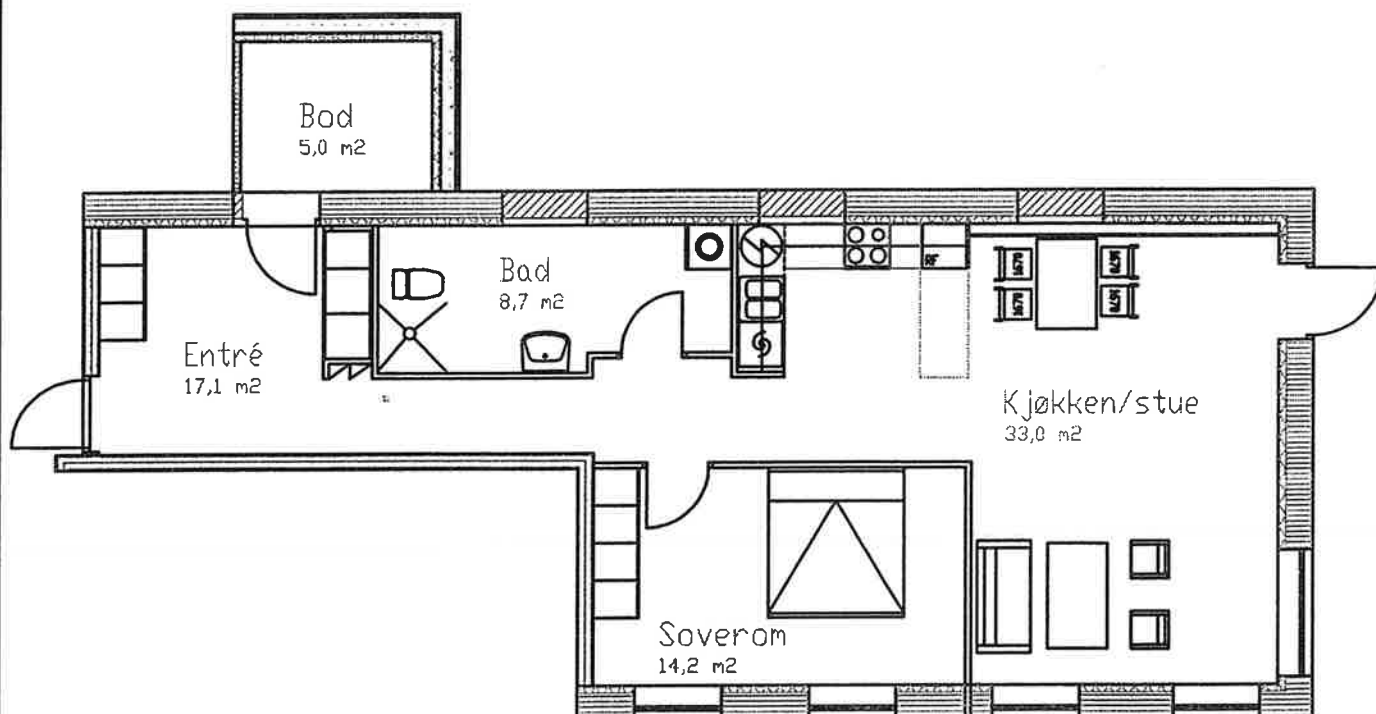
Adresse:	Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER
Megler:	Elisabeth Helliesen
Uteareal:	Felles
Beliggenhet:	Østre Bydel/Storhaug
Arealer:	Bra (bruksareal) 83 m², BRA-i 83 m²
Byggemåte:	Betong og tre
Innhold:	Entre/Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod
Standard:	Noe skader og misfarging på parkett, gjengrodd terrasse, ellers fin og stor
Parkering	Søknad til styret
Diverse: Lånenr 3260 77 25712, Rogaland Sparebank. Annuitetslån, 4 terminer pr år Rentesats pr 1.1.26 4,74% pa Forventet innfrielsesdato: 30.09.48 Saldo pr 30.06.26: kr 12 224 807 Andel av saldo kr 415 051	Omsorgsboliger i 3 blokker m/heis. 33 boliger, 16 - 3 roms og 17 - 1 og 2 roms boliger. Parkering: 8 garasjeplasser til utleie. Kommunen har utleierett og utleieplikt i 30 år. For prisene gjelder prisregulering i h.t. konsumprisindeksen. Endringer i vedtektene skal godkjennes av kommunen. Dyrehold ikke tillatt, kan søke - Vaktmester: JM Service Kollektivt tilknyttet Altibox .Kontakt selger/styret for mer informasjon om gjeldene avtale. Det er heis i borettslaget og bofelleskapet. Borettslaget har fått utsettelse på installasjon av AMS strøm-målere, og har innkjøp av fellesstrøm. Avregning på strøm årlig den 31.10. Det er ikke mulig å innfri felleslån. Tildeles etter: Stavanger kommune etter behov
Eier:	Torunn Nesvik
Visning:	Fellesvisning: Mandag 24.08.26 kl 15:30-16:00
Eiendommen selges som den er:	Etter avhendingslovens bestemmelser.
Heftelser:	Ingen spesielle er notert
Regulering:	Bebyggelse bolig
Borettslaget:	Borettslaget Ramsvig, organisasjonsnummer: 980529649 Forretningfører:PHM forvaltning
Eiendom:	Eiet tomt, gnr. 54 bnr. 1024
Leil. nr. :	191 / 7
Vei, vann, kloakk:	Offentlig
Off. avgifter:	Inkl. i fellesutgiftene
Ligningsverdi:	ca. 25% av omsetningsverdi (ca kr 555 000)
Overtakelse:	Klar for overtakelse: snarest
Omkostninger:	Kr 7 270 + evt. pantenotering kr 545
Vederlag belastes selger:	Kr 60 000 inkl. mva. + 16 200 utlegg





STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L RAMSVIG



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Bolignr.	A 202	Leil.type:	2 roms	Arkitekt: Asplanviak
Etasje	2 etg.			Målestokk: 1:100
Areal (BRA)	81,5 m2			Dato: /Rev.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 54, bnr. 1024
 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 19998-2611

Eiendomsverdi ref nr: BX5484

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1921/2000.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Mur konstruksjon i yttervegger, som utvendig har pussede overflater.

Etasjeskiller av betong.

Valmet takkonstruksjon i tre, utvendig tekket med skiferstein.

Registrerte tilstandsankmerkn timer er knyttet til

bygningsdelenes alder, vedlikeholdsbehov og registrerte avvik ved befaringen.

Enkelte tilstandsgrader er blant annet gitt på grunnlag av bygningsdelenes alder og forventet teknisk levetid, i samsvar med NS 3600.

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.

Det gjøres oppmerksom på at selger/fullmektig ikke har bebodd eiendommen. Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i tilstandsrapport for bolig.. Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme. Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

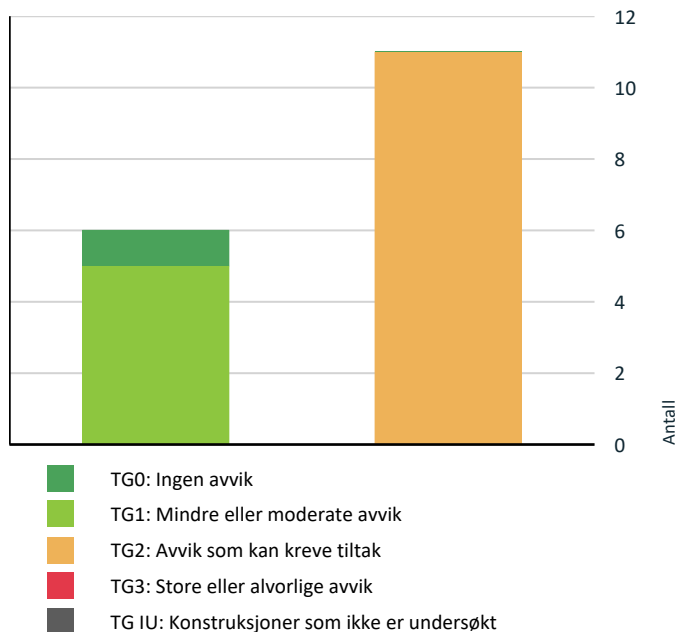
[Gå til side](#)

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 (1921/2000). 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.1 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](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Gjengrodd Terrasse



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på bad.
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i område hvor kjøleskap har stått, ref punkt for overflater.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Svikt i vertikal sveiseskjøt på vegg vinyl.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Slitasje på gulvbelegg og sveisekjøter

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og vegg er eldre enn 20 år og med svikt i sveiseskjøter.
Oppbrett av membran ved dørterskel.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader og defekt skuffe i innredning.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Ventil Kappe mangler på avtrekksrør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1921

Kommentar

Rehabilitert i 2000

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene fremstår med alderstypisk slitasje og mangelfullt vedlikehold. Det er registrert avflassing/slitasje i maling og overflatebehandling på vindusrammer og karm. Det er også synlige åpninger og sprekker i overgang mellom vinduskarm og omkringliggende fasade, samt svekket/utett fuging enkelte steder.

Beslag/lukkemekanisme fremstår som eldre og har behov for kontroll og vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at trevirke i karm og ramme er utsatt for fuktbelastning. Omfang av eventuell begynnende råte kan ikke vurderes sikkert uten nærmere kontroll og fukt-/stikkprøveundersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Mangelfull overflatebehandling og fuging kan medføre økt fuktinntrengning i treverket. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning, råteskader og redusert levetid for vinduet. Utette overganger kan også medføre trekk og redusert lufttetthet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet og løs maling, rengjøre og forbehandle treverket og utføre nødvendig maling/overflatebehandling. Fugene og overgangene mellom vindu og fasade bør kontrolleres og omfuges der disse er sprukket eller mangler. Beslag og lukkemekanisme bør kontrolleres, rengjøres og justeres/smøres ved behov. Det anbefales samtidig å kontrollere treverket for begynnende råte, særlig i nedre deler av karm og ramme.

TG 2 er valgt på bakgrunn av registrert slitasje på overflatebehandling, mangelfull tetting/fuging og forhold som tilsier behov for vedlikehold og utbedring. Forholdene vurderes å kunne gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket dersom de ikke utbedres. Det er ikke grunnlag for å sette TG 3 ut fra visuell observasjon alene, da det ikke er påvist alvorlige eller omfattende skader som tilsier at vinduene har vesentlig funksjonssvikt. Eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.



Fuging mangler på utside av vindu



Slitasje på vinduer utvendig

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør (2001) og balkongdør (2018) i pvc med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse-/utearealet fremstår lite vedlikeholdt og er betydelig tilgrodd med vegetasjon og ugress. Det er ikke etablert et tydelig, tilgjengelig terrassegulv i området som er avbildet. Terreng/uteareal ligger tett inntil bygningens fasade.

Vurdering av avvik:

- Gjengrodd Terrasse

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Tett vegetasjon inntil bygningen kan bidra til økt fuktbelastning på fasade og grunnmur og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold. Manglende oversikt over eventuelt terrasse-/dekkeunderlag medfører også at skjulte skader eller feil fall/drenering ikke kan utelukkes.

Tiltak:

Vegetasjon bør fjernes og arealet ryddes slik at konstruksjoner, fasade og terrengoverflater blir tilgjengelige for kontroll og vedlikehold. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom vegetasjon/terreng og bygningskonstruksjoner. Etter rydding bør eventuell terrassekonstruksjon, overflate, fallforhold, avrenning og tilslutning mot bygningen kontrolleres nærmere.

Dersom det etter rydding avdekkes et terrassegulv eller underliggende konstruksjon med skader, råte, mangelfullt fall eller andre avvik, må tilstandsgraden vurderes på nytt.

TG 2 er valgt på bakgrunn av mangelfullt vedlikehold og omfattende vegetasjon på arealet, samt at forholdene gjør kontroll av eventuell underliggende konstruksjon, fallforhold og overflate vanskelig. Det er ikke grunnlag for å konkludere med konstruktive skader ut fra visuell observasjon alene.



Terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulvet har registrerte skader og misfarging. Det er tydelige mørke misfarging i gulvoverflaten, blant annet i området ved kjøkken hvor kjøleskap har stått, samt et større område med misfarging lenger inn på gulvet. Det er også registrert åpninger i skjøter mellom parkettbord og enkelte tegn til deformasjon/bevegelse i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Konsekvens:

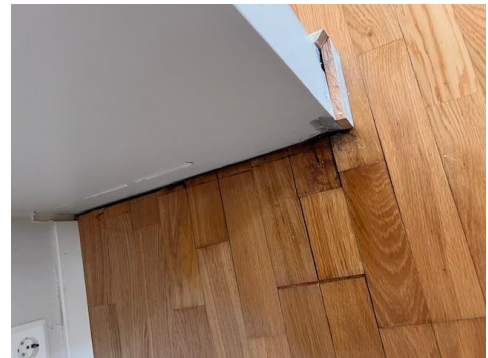
Fuktpåvirkning kan medføre svelling, deformasjon og nedbrytning av parkettmaterialet. Dersom fuktårsaken fortsatt er til stede, kan skaden utvikle seg videre og også påvirke underliggende gulvkonstruksjon. Det er videre risiko for lukt- og mikrobiell vekst dersom materialene har vært utsatt for vedvarende fuktighet.

Tiltak:

Årsaken til misfarging/fuktpåvirkningen bør avklares før utbedring av gulvet gjennomføres. Det anbefales kontroll med fuktmåling i parkett og underliggende konstruksjon, samt kontroll av tilstøtende vegg ved kjøkken.

Skadet parkett bør demonteres eller åpnes lokalt for å avklare skadeomfanget dersom fuktmålinger eller visuell kontroll tilsier dette. Skadet materiale må skiftes ut etter at eventuell fuktkilde er utbedret og konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket.

TG 2 er valgt på grunnlag av synlig slitasje, misfarging og mindre avvik i parkettgulvet. Det er ikke påvist forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt eller behov for full utskifting av gulvet. Det foreligger heller ikke tilstrekkelig grunnlag, basert på den visuelle kontrollen, for å konkludere med pågående fuktskade eller skade i underliggende konstruksjon.



Fuktskade på parkett

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, og himlingen 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 fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinyl belegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er meknisk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms belegg på vegger og malt innvendig tak.
Det er registrert svikt/åpning i vertikal sveiseskjøt i veggvinyl i dusjsone. Det er også flere hull og gjennomføringer i veggvinyl etter tidligere montering av dusjvegger. Hullene fremstår som rester etter tidligere innfestinger.

Det er etablert dusjkabinett på befaringstidspunktet, slik at veggoverflatene i dusjsone i mindre grad utsettes for direkte vannbelastning ved normal bruk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Svikt i vertikal sveiseskjøt på vegg vinyl.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Åpen/svekket sveiseskjøt og hull i veggvinyl kan medføre risiko for vanninntrengning bak overflatematerialet ved direkte vannbelastning. Eventuell vanninntrengning kan over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Dagens bruk av dusjkabinett reduserer vannbelastningen på veggflatene og dermed risikoen for vanninntrengning.

Tiltak:

Sveiseskjøten bør utbedres på fagmessig måte. Hull etter tidligere dusjvegger bør tettes/forsvarlig utbedres med egnet materiale og metode for våtrom. Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett inntil utbedring er utført, slik at direkte vannbelastning på veggvinyl begrenses.

Ved eventuell overgang til dusjing direkte på veggoverflatene bør tetthet og utførelse i dusjsone utbedres og kontrolleres først.

TG 2 er valgt på grunnlag av registrert svikt i sveiseskjøt samt flere hull i veggvinyl etter tidligere innfestinger. Forholdene representerer avvik fra en intakt og tett overflate, og det er risiko for redusert tetthet dersom veggvinyl utsettes for direkte vannpåvirkning. Det er ikke registrert opplysninger om eller påvist følgeskader som tilsier TG 3 ved visuell kontroll.



Diverse huller i veggvinyl i dusjsone.



Svikt i vertikal sveiseskjøt til veggvinyl.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Det er fall mot sluk.
Det er registrert svikt i overgang/sveiseskjøt mellom gulvbelegg og oppkant ved innkassing. Det er synlig åpning/sprekker i skjøten og tegn til mangelfull vedheft/tetting i dette området.

Vurdering av avvik:

- Slitasje på gulvbelegg og sveiseskjøter

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Svikt i skjøten kan medføre risiko for vanninntrengning bak gulvbelegget ved vannbelastning. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning og eventuelle skader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Overgangen/sveiseskjøten bør utbedres av kvalifisert våtromsfaglig utførende, slik at gulvbelegget igjen får en tilfredsstillende og tett overgang mot oppkant/innkassing. Området bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning før utbedring dersom det er mistanke om at vann har trengt inn bak belegget.

TG 2 er valgt på grunnlag av synlig svikt i skjøt/overgang i våtrommets gulvbelegg. Forholdet representerer et avvik fra en intakt og tett overflate og kan medføre redusert tetthet. Det er ikke påvist følgeskader eller forhold som alene tilsier TG 3 ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport



Slitasje på sveis skjot gulvbelegg.

2 ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og vegg er eldre enn 20 år og med svikt i sveiseskjøter.
- Oppbrett av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvens:

Begrenset tilgang vanskeliggjør rengjøring, vedlikehold og kontroll av sluk og tilhørende tettesjikt. Eventuelle feil eller skader som ikke er synlige ved dagens tilgjengelighet, kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Dusjkabinettet bør ved behov flyttes/demonteres slik at sluket blir tilgjengelig for rengjøring, kontroll og vedlikehold. Det anbefales at sluk, slukrist og tilslutning mot tettesjikt kontrolleres ved en anledning hvor dusjkabinettet likevel flyttes.

• Konsekvens:

Svikt i skjøter kan medføre risiko for vanninntrengning bak gulvbelegget ved vannbelastning. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning og eventuelle skader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Overgangen/sveiseskjøter bør utbedres av kvalifisert våtromsfaglig utførende, slik at gulvbelegget igjen får en tilfredsstillende og tett overgang mot oppkant/innkassing. Området bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning før utbedring dersom det er mistanke om at vann har trengt inn bak belegget.

• Konsekvens:

Dersom gulvbelegget ikke er ført opp og tett tilsluttet terskelen, kan dette medføre redusert sikkerhet mot vanninntrengning ved eventuell vannbelastning på gulvet. Eventuell lekkasje kan føre til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere utførelsen ved dørterskelen dersom det er mulig uten å gjøre inngrep. Ved fremtidig utskifting av terskel eller gulvbelegg bør det samtidig sikres at tettesjiktet/gulvbelegget er ført opp og utført med tilfredsstillende tett tilslutning mot terskel og døråpning.

TG 2 er valgt på grunnlag av synlig svikt i skjøt/overgang i våtrommets gulvbelegg. Forholdet representerer et avvik fra en intakt og tett overflate og kan medføre redusert tetthet. Det er ikke påvist følgeskader eller forhold som alene tilsier TG 3 ved visuell kontroll.

2 ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredningen har synlige skader og slitasje. Det er registrert løs/skjev front på skuff/skap, og deler av innredningen fremstår med skader i overflate og materialkjerne. Benkeplaten har synlig ubeskyttet spon-/kjerneplate langs fremre kant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader og defekt skuffe i innredning.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Skader og mangelfull beskyttelse av materialkjernen kan medføre at fukt trenger inn i innredningen. Dette kan føre til svelling, ytterligere materialnedbrytning og redusert levetid. Løs eller skjev skuffe -/skapfront medfører redusert funksjon.

Tiltak:

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes etter behov. Eksponert spon-/kjerneplate på benkeplaten bør forsegles eller utbedres slik at materialet beskyttes mot fukt. Løse fronter og beslag bør festes og justeres.

TG 2 er valgt på grunnlag av synlige skader, slitasje og redusert funksjon på deler av innredningen. Forholdene vurderes hovedsakelig å være av vedlikeholds- og bruksmessig karakter. Det er ikke grunnlag for TG 3 da skadene ikke vurderes å innebære alvorlig funksjonssvikt ved dagens bruk.

Tilstandsrapport



Løs skuffe front og skadet kant på innredning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Det er registrert en åpen ventilasjonsåpning i himling på våtrom.

Ventilåpningen mangler ferdig montert ventilrist/deksel, og det er synlig åpning mot ventilasjonskanal.

Ved kontroll av avtrekket ble det registrert svak avtrekksfunksjon. Papir ble ikke sugd fast mot ventilasjonsåpningen ved funksjonskontroll. Dette indikerer redusert avtrekkseffekt på kontrolltidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Ventil Kappe mangler på avtrekksrør.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Redusert avtrekk på våtrom kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for fuktrelaterte skader. Manglende ventilrist/deksel gir i tillegg en uferdig løsning og vanskeliggjør rengjøring og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å montere egnet ventilrist/deksel tilpasset eksisterende ventilasjonskanal. Ventilasjonsanlegget bør samtidig kontrolleres for å avklare årsaken til det svake avtrekket. Det bør kontrolleres at ventilasjonskanal er åpen og fri for hindringer, og at eventuell vifte/ventilasjonsløsning fungerer som forutsatt. Avtrekksfunksjonen bør kontrolleres på nytt etter utført tiltak.

TG 2 er valgt på grunnlag av manglende ferdigstillelse av ventilasjonsåpningen samt registrert svak avtrekksfunksjon. Ventilasjonen fremstår ikke som tilfredsstillende dokumentert eller funksjonelt verifisert ved enkel kontroll. Det er ikke påvist skade på selve ventilasjonskanalen eller øvrige konstruksjoner ved visuell kontroll, og forholdet vurderes derfor ikke å gi grunnlag for TG 3 alene.



Ventil kappe mangler på avtrekk i bad.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre/gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.

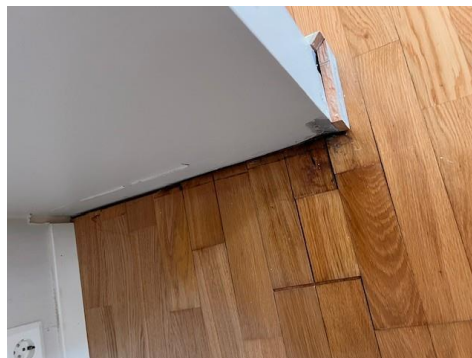
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i område hvor kjøleskap har stått, ref punkt for overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

TG 2 er valgt på grunnlag av synlig misfarging, åpne skjøter og lokal deformasjon/slitasje i parkettoverflaten. Forholdene representerer et avvik fra forventet tilstand for en normal og intakt parkettoverflate. Det er ved visuell kontroll ikke påvist forhold som alene tilsier TG 3, og det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med pågående fuktskade eller skade i underliggende konstruksjon.



Fuktskade på parkett der hvo kjøleskap har stått.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2001 Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2001 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på bad.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder med volum på ca. 120 liter, produsert/installert i 2001. Berederen er dermed ca. 25 år gammel.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Høy alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Ved eventuell lekkasje kan det oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Bereederen bør følges opp med hensyn til funksjon, korrosjon og eventuelle tegn til lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt på grunn av alder. Ved eventuell utskifting bør tilkoblinger, sikkerhetsventil og avløp fra sikkerhetsventil samtidig kontrolleres.

TG 2 er valgt på grunnlag av berederens høye alder. Berederen har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og lekkasje sammenlignet med en nyere bereder. Det er ved visuell kontroll ikke registrert tydelige forhold som tilsier TG 3.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Eier/representant for eier var ikke tilgjengelig ved befaring, og det har derfor ikke vært mulig å innhente opplysninger fra eier vedrørende det elektriske anlegget.

Det foreligger dermed begrenset informasjon om anleggets historikk, utførte arbeider, eventuelle feil/mangler og om det er gjennomført kontroller eller utbedringer av det elektriske anlegget.



El Skap.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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)		
2 Etasje	83			83	26
SUM	83				26
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang, 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
12.8.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Torunn Nesvik/ikke tilstede	Kunde
	Torunn Nesvik/Ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1024		0	3416.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søre Ramsvigvei 47

Hjemmelshaver

Borettslaget Ramsvig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET RAMSVIG	980529649	H0202		Nesvik Torunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

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

Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER

Dato for energimerking

13.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331782

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

4503600

Gårdsnummer

54

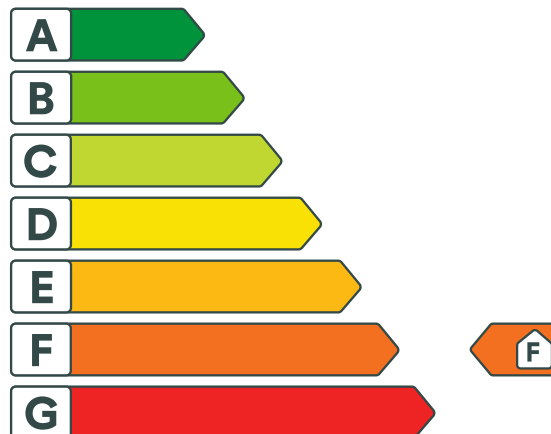
Bruksnummer

1024

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202


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

1921

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

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

254,50 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

215,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 876 kWh



Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER



Detaljering

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



Søre Ramsvigvei 47, 4015 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.



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>