



✓ Gullspennetunet 5, 4032 STAVANGER

Gullspennetunet 5 - omsorgsbolig

Fast pris kr 2 000 000 + omkostninger

Oppdragsnr	2026/24	Leil. nr: 199 / 8	Andelsnr: 8
Boligareal	BRA 61 m² BRA-i 61 m²	Totalpris inkl. omkostn:	kr 2 2458 446
Antall rom	2	Fellesutgifter pr mnd.	kr 6 431
Energimerke D	Blokk med heis	Restgjeld ca	kr 241 175
Byggeår	2002		
Visning	Mandag 14. september	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	



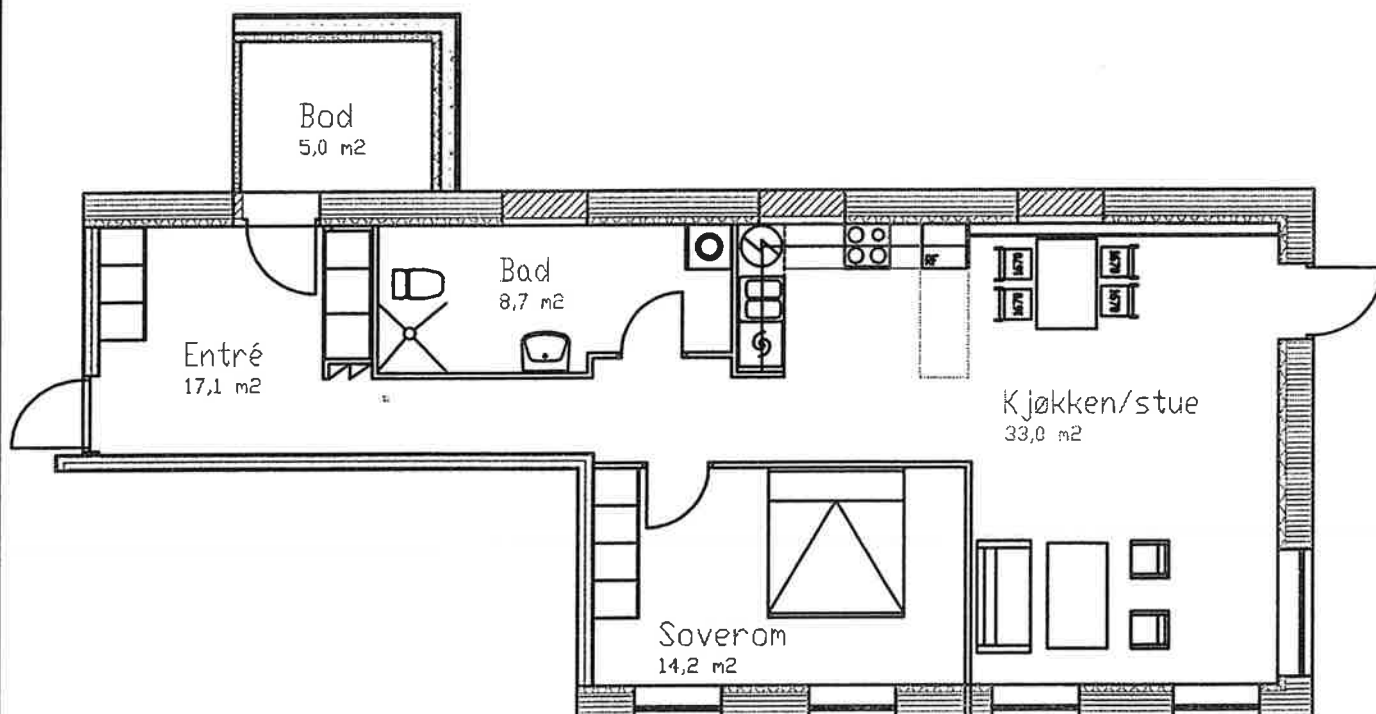
Adresse:	Gullspennetunet 5, H0301, 4032 STAVANGER
Megler:	Elisabeth Helliesen
Uteareal:	Felles
Beliggenhet:	Gausel
Arealer:	BRA (bruksareal) 61 m², BRA-i (internt) 61 m²
Byggemåte:	Betong og tre
Innhold:	BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang
Standard:	Nymalt, og nytt lamiant, trenger noe oppussing på bad
Parkering	Søknad til styret
Diverse:	Omsorgsboliger i blokk m/heis. 59 boliger, 8 stk. 3-roms, 29 stk. 2-roms samt 22 boliger i et bofellesskap eid av Stavanger Kommune. 16 garasjeplasser til utleie. Leveres tilbake ved eierskifte. Kommunen har utleierett og utleieplikt i 30 år. For prisene gjelder prisregulering i h.t. konsumprisindeksen. Borettslaget har kollektiv avtale om TV og internett via Telia inkludert i felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon Vaktmestertjenester og avtale om renhold av fellesarealer. Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS. Fasadene er rehabilitert i perioden 2017-2020. - Sørsiden av bygget er renoveret i 2021. Brannvarslingsanlegget er fornyet samme år. - Vedlikehold av vinduene og lufting på fasade mot sør vår og sommer 2021. - Alle kjøkkenvifter byttet i 2023. Heiser renoveres og beredere byttet i 2024. - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn. Det er ikke mulig å innfri felleslån.
Klient gj. s. årsoppg.: Klient ajourf. lån: 14 507 788,82 15 099 160 Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 16368177648, DNB Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 18.08.2026: 5.14% pa. Antall terminer til innfrielse: 38 Saldo per 18.08.2026: 14 507 789 Andel av saldo: 241 176 Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.12.2035 Hovedpolise: SP562711 - IF Skadeforsikring,	Tildeles: Stavanger kommune etter behov
Eier:	Arvid Ludvigsens bo v/MariannM. Melberg
Visning:	Fellesvisning: Mandag 14. september kl 15:30 – 16:00
Eiendommen selges som den er:	Etter avhendingslovens bestemmelser.
Heftelser:	Ingen spesielle er notert
Regulering:	Bebyggelse bolig
Borettslaget:	Borettslaget Gauselparken, organisasjonsnummer: 982132282
Eiendom:	Eiet tomt, gnr. 14 bnr. 1412
Leil. nr. :	199 / 8
Vei, vann, kloakk:	Offentlig
Off. avgifter:	Inkl. i fellesutgiftene
Ligningsverdi:	ca. 25% av omsetningsverdi (ca kr 560 000)
Overtakelse:	Klar for overtakelse: Snarest, etter avtale
Omkostninger:	Kr 7 270 + evt. pantenotering kr 545
Vederlag belastes selger:	Kr 50 000 inkl. mva. + 16 745 direkte utlegg + eierskiftegebyr kr 6 725





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 m ²			Dato: /Rev.



Adresse

Tellusveien 60, 4021 STAVANGER

Dato for energimerking

19.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-335524

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

4799194

Gårdsnummer

25

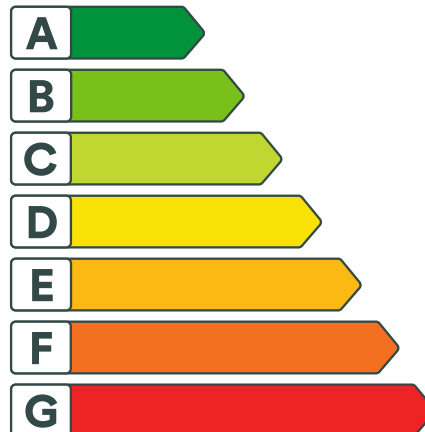
Bruksnummer

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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gullspennetunet 5, 4032 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 14, bnr. 1412
 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 19998-2618

Eiendomsverdi ref nr: LH4534

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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, etterprøvbarhet 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

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 og tekniske installasjoner, er derfor ikke kontrollert som en del av denne tilstandsanalysen.

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

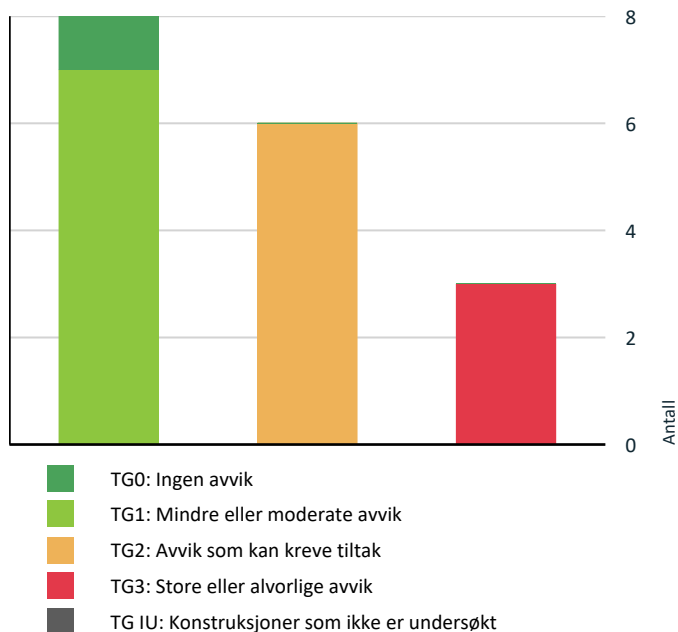
- Det foreligger ikke tegninger

Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Skjulte hulrom i sjakter o.l vil da ikke bli registrert i areal måling.

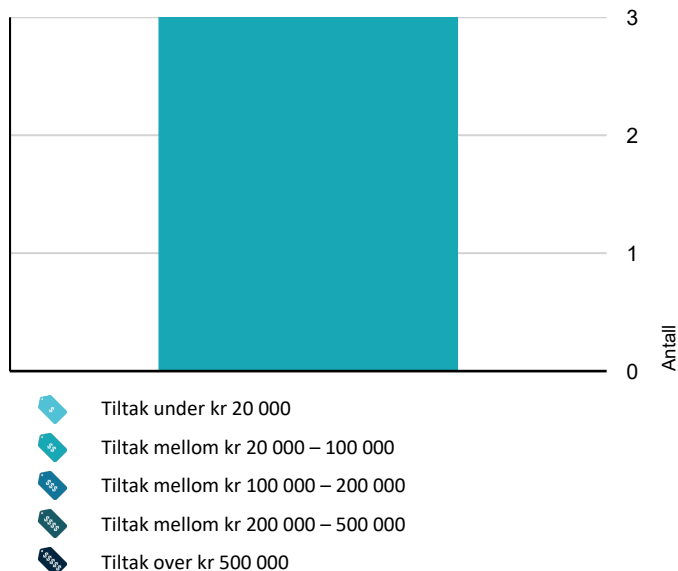
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2002). 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er registrert to synlige rifter/skader i veggvinyl i dusjsonen. I tillegg er vertikale sveiseskjøter i veggvinyl oppsprukket. Forholdene er lokalisert i direkte vannbelastet sone og innebærer at veggbeleggets tetthet ikke kan anses som tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Gulvbelegget har generell misfarging, og det er registrert svikt/oppsprekking i sveiseskjøt i belegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Sluket er fra ca. 2002. Det er registrert svikt i gulvbelegget/tettesjiktet. For nærmere beskrivelse av skader i gulvbelegget vises det til punktet «Gulvoverflate». Det er registrert motfall i dusjsonen, med målt ca. 5 mm motfall over en lengde på 45 cm. Det er videre målt mindre enn 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulvnivå ved terskelfrie overganger mot tilstøtende rom. Dusjsonen er avgrenset med tett terskel som ligger høyere enn de terskelfrie overgangene. Eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusjsonen har derfor ikke fri avrenning til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Baderomsinnredningen står løst/ustabilt, og det er registrert fuktrelatert skade/svelling i bunnplaten. Overflaten på servantarmaturen har krakkelering og avskalling.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. [Gå til side](#)
- ! Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Vinduer er ca. 24 år gamle og har generell alders- og bruksslitasje på utvendige og innvendige karmer/overflater.

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Hovedytterdør er fra byggeår 2002. Det er registrert utvendig overflateslitasje og slitasje på tetningspakninger. Dørblad subber mot terskel og har behov for justering. Balkongdør er kontrollert og fremstår med normal funksjon.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Varmtvannsberederen er ca. 24 år gammel og er plassert i kjøkkenskap. Berederen har oppnådd en høy alder. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper/vannstopp for installasjonen.

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

Benkeplaten har fuktskade, med svelling/nedbrytning og skader i overflatesjiktet, særlig langs forkanten. Stedvis er underliggende platemateriale eksponert.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Vinduer er ca. 24 år gamle og har generell alders- og bruksslitasje på utvendige og innvendige karmen/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Slitasje og alder kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fukt-/råteskader over tid. Tiltak: Vedlikehold og overflatebehandling anbefales. Utskifting av enkelte vinduer må påregnes på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av vinduenes alder, samt registrert generell alders- og bruksslitasje på innvendige og utvendige karmen/overflater. Det er behov for vedlikehold.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Hovedytterdør er fra byggeår 2002. Det er registrert utvendig overflateslitasje og slitasje på tetningspakninger. Dørblad subber mot terskel og har behov for justering. Balkongdør er kontrollert og fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Slitte pakninger og mangelfull justering kan medføre redusert tetthet, trekk og økt varmetap. Subbing mot terskel kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon. Tiltak: Hovedytterdør anbefales justert. Tetningspakninger bør skiftes ved behov, og utvendig overflate vedlikeholdes.

TG2 settes på bakgrunn av alder, registrert overflateslitasje, slitte tetningspakninger og behov for justering av hovedytterdør.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har 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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og har begrenset betydning for dørenes funksjon. Videre bruk kan medføre økt overflateslitasje.

Tiltak:

Overflatebehandling, justering og/eller lokal utbedring kan utføres etter behov. Utskifting av enkelte dører kan vurderes dersom det ønskes en høyere estetisk standard. Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak.

TG 2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og overflateavvik. Dørene vurderes fortsatt som funksjonelle, men tilstanden har avvik som tilsier vedlikehold eller mindre utbedringer. Forholdet vurderes derfor å ha et moderat avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert røyklukt i leiligheten. Det ble også registrert gul-/brunlig misfarging på blant annet listverk rundt vinduer og dører samt deler av fast innredning, som vurderes å være forenlig med røyking over tid.

Flere vegg- og himlingsflater er nylig overmalt. Tidligere overflatetilstand og eventuell misfarging på disse flatene kunne derfor ikke vurderes fullt ut ved befaringen.

Det må påregnes rengjøring og overflatebehandling av berørte flater og bygningsdeler. Røyk- og nikotinrelaterte avsetninger og lukt kan være krevende å fjerne, og det kan være behov for grundig rengjøring, sperregunning og ny overflatebehandling. Omfanget av nødvendige tiltak kan ikke fastslås nærmere uten ytterligere behandling av berørte overflater og materialer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

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

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert to synlige rifter/skader i veggvinyl i dusjsonen. I tillegg er vertikale sveiseskjøter i veggvinyl oppsprukket. Forholdene er lokalisert i direkte vannbelastet sone og innebærer at veggbeleggets tetthet ikke kan anses som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Rifter/skader og oppsprukne sveiseskjøter i direkte vannbelastet sone medfører risiko for at vann og fukt kan trenge inn bak veggvinyl og videre til bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader dersom forholdene ikke utbedres. Tiltak: Skadene og de oppsprukne sveiseskjøtene må utbedres innen kort tid slik at et tilfredsstillende vanntett sjikt gjenopprettes. Utbedringen bør utføres av fagperson med kompetanse på våtromsbelegg. På grunn av flere skader og svikt i sveiseskjøter bør det foretas en samlet faglig vurdering av veggbelegget. Det må påregnes at utskifting av veggvinyl i dusjsonen eller i større omfang kan være nødvendig.

TG3 settes på bakgrunn av flere synlige skader/rifter samt oppsprukne vertikale sveiseskjøter i veggvinyl i direkte vannbelastet dusjsone. Forholdene innebærer svikt i beleggets tiltenkte funksjon som vanntett sjikt og behov for utbedring innen kort tid. Det foreligger økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i vegg vinyl

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Det er motfall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget har generell misfarging, og det er registrert svikt/oppsprekking i sveiseskjøt i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Svikt i sveiseskjøt medfører redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Vann og fukt kan trenge gjennom skadet skjøt og påvirke underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader over tid. Tiltak: Skadet sveiseskjøt må utbedres slik at tilfredsstillende tetthet gjenopprettes. På grunn av generell misfarging og svikt i skjøten bør gulvbeleggets tilstand vurderes samlet av fagperson med våtromskompetanse. Det må vurderes om lokal reparasjon er tilstrekkelig, eller om gulvbelegget bør fornyes i større omfang.

TG3 settes på bakgrunn av svikt i sveiseskjøt i gulvbelegget, målt motfall i dusjsonen og mangelfull lekkasjesikkerhet ved terskelfrie overganger mot tilstøtende rom. Forholdene innebærer samlet svikt/ redusert funksjon i gulvets tetthet, vannavrenning og lekkasjesikkerhet, og det må påregnes utbedring innen kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i sveiseskjøt.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Sluket er fra ca. 2002. Det er registrert svikt i gulvbelegget/tettesjiktet. For nærmere beskrivelse av skader i gulvbelegget vises det til punktet «Gulvoverflate». Det er registrert motfall i dusjsonen, med målt ca. 5 mm motfall over en lengde på 45 cm. Det er videre målt mindre enn 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulvnivå ved terskelfrie overganger mot tilstøtende rom. Dusjsonen er avgrenset med tett terskel som ligger høyere enn de terskelfrie overgangene. Eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusjsonen har derfor ikke fri avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Registrert svikt i tettesjiktet medfører redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Motfall i dusjsonen medfører at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk og gir vannansamling på gulvet. Høydeforholdene, kombinert med tett dusjterskel, gir redusert lekkasjesikkerhet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen kan vann ledes mot de terskelfrie døråpningene og videre til tilstøtende rom fremfor til sluket. Dette medfører økt risiko for vann- og fuktskader. Tiltak: Sluk, tettesjikt, fall- og høydeforhold må vurderes samlet ved utbedring av våtrommet. Det må etableres tilfredsstillende tetthet og vannavrenning mot sluk samt en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke til tilstøtende rom. Tiltakene må ses i sammenheng med forholdene beskrevet under «Gulvoverflate».

TG3 settes på bakgrunn av registrert svikt i tettesjiktet, målt motfall på ca. 5 mm over 45 cm i dusjsonen, mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og terskelfrie overganger samt tett dusjterskel som hindrer fri avrenning av eventuelt lekkasjevann til sluk. Forholdene innebærer samlet vesentlig redusert funksjon med hensyn til tetthet, vannavrenning og lekkasjesikkerhet, med behov for utbedring innen kort tid.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet for dette punktet må ses i sammenheng med kostnadsestimatet under «Gulvoverflate», da avvikene i praksis vil inngå i samme utbedring. Kostnadene er fordelt mellom punktene for å unngå dobbel kostnadsberegning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Baderomsinnredningen står løst/ustabilt, og det er registrert fuktrelatert skade/svelling i bunnplaten. Overflaten på servantarmaturen har krakkelering og avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Fuktskade i bunnplaten har medført svekkelse av innredningen og kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning. Løs/ustabil innredning kan medføre ytterligere skade og redusert funksjon. Krakkelering/avskalling på armaturen er hovedsakelig et overflateavvik, men viser slitasje og redusert overflatebestandighet. Tiltak: Innredningen bør stabiliseres/festes tilfredsstillende. Fuktskadet bunnplate bør utbedres eller skiftes, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares. Servantarmaturen kan fortsatt benyttes dersom funksjonen er tilfredsstillende og det ikke foreligger lekkasje, men utskifting må påregnes ved videre nedbrytning eller dersom overflateskaden er sjenerende.

TG2 settes på bakgrunn av løs/ustabil innredning, fuktrelatert skade i bunnplate og slitasje/skade på servantarmaturens overflate. Forholdene innebærer redusert tilstand og behov for vedlikehold/utbedring.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Benkeplaten har fuktskade, med svelling/nedbrytning og skader i overflatesjiktet, særlig langs forkanten. Stedvis er underliggende platemateriale eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Fuktskaden har medført svekkelse av benkeplatens overflate og platemateriale. Skadede og eksponerte områder er mer utsatt for videre fuktopptak, svelling og nedbrytning ved fortsatt fuktbelastning. Tiltak: Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og eventuell videre fuktpåvirkning stanses. På grunn av påvist fuktskade og nedbrytning av platematerialet bør utskifting av benkeplaten påregnes innen kort tid.

TG2 settes på bakgrunn av påvist fuktskade med svelling/nedbrytning og skadet overflatesjikt. Forholdet innebærer redusert tilstand og behov for utbedring/utskifting på kort sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 80 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er ca. 24 år gammel og er plassert i kjøkkenskap. Berederen har oppnådd en høy alder. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper/vannstopp for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Berederens alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Ved eventuell lekkasje vil manglende automatisk vannstopp kunne medføre større vannutstrømning, med risiko for vann- og fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner. Tiltak: På grunn av berederens alder bør utskifting påregnes innen innen tid. Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis automatisk lekkasjestopper/vannstopp.

TG2 settes på bakgrunn av berederens høye alder og plassering i kjøkkenskap uten automatisk lekkasjestopper. Forholdene innebærer økt risiko for lekkasje og følgeskader.



Bereider



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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Manglende sløkkeutstyr medfører redusert mulighet for å begrense eller slokke et branntilfelle. Forholdet innebærer økt risiko for skade på personer og bygning ved brann.

Tiltak:

Det må etableres godkjent manuelt sløkkeutstyr i boligen i samsvar med gjeldende krav. Utstyret bør plasseres lett tilgjengelig og kontrolleres/vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

Tilstandsrapport

TG 3 settes fordi påkrevd sikkerhetsutstyr mangler. Avviket har direkte betydning for personsikkerhet og brannsikkerhet, og tiltak bør gjennomføres umiddelbart.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 eller deler av anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Konsekvens:

Manglende slokkeutstyr medfører redusert mulighet for å begrense eller slokke et branntilløp. Forholdet innebærer økt risiko for skade på personer og bygning ved brann.

Tiltak:

Det må etableres godkjent manuelt slokkeutstyr i boligen i samsvar med gjeldende krav. Utstyret bør plasseres lett tilgjengelig og kontrolleres/vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

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

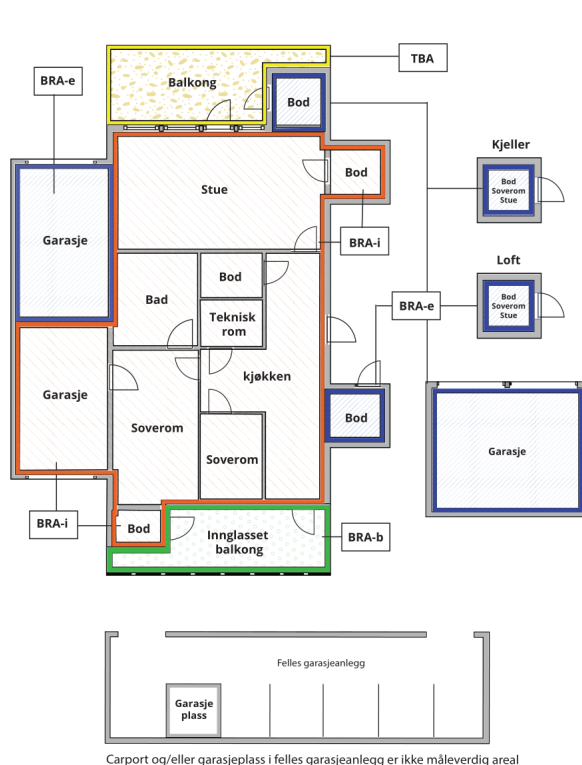
Hva er måleverdig areal?

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	7
SUM	61				7
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger. Skjulte hulrom i sjakter o.l vil da ikke bli registrert i areal måling.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Arvid Ludvigsen/ikke tilstede	Kunde
	Arvid Ludvigsen/ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1412		0	4277.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullspennetunet 5

Hjemmelshaver

Borettslaget Gauselparken

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BORETTSLAGET GAUSELPARKEN	982132282	H0301		Ludvigsen Arvid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.