





Tilstandsrapport

 Enebolig med utleie
 Askevegen 8 , 4120 TAU
 STRAND kommune
 # gnr. 31, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 14.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1031

Referansenummer: PH1570

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, løse tepper, bobler i tapet, eier opplyser også om at det har vært en ulmebrann i stuen på slutten av 80-tallet. Oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig med utleie - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Vindu med 2 og 3-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Øst vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via soverom 1 etg.

Sørvest vendt balkong på 38 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Sør vendt terrasse på 12 kvm. Belagt med terrassebord v/ ytterdør 1 etg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, tregulv, belegg og tepper.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater, panel og takplater.

Jøtul vedovn i kjellerstue og Dovre vedovn i stue 1 etg.

Åpen tretrapp.

Profilerte og slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg. TG-3

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Bad 1 etg.

Badet er i følge eier oppgradet i 2020.

Våtromsplater på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom kjeller TG-3

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller (leilighet)

Badet er i følge eier oppgradet i 2020.

Våtromsplater på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, dekon benkeplate, intra nedfelt vaskekum, grohe 1 greps blandebatteri, glassplate bak vask og stekesone, waterguard, komfyrvakt, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Røroshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

Kjøkken kjeller (leilighet) m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plater mellom benkeplate og overskap, komfyr og kjøleskap.

Franke kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og roth rør i rør system.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad kjeller, bad 1 etg. og begge kjøkken.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue 1 etg. og stue kjeller fra 2011.

OSO Super S - 200 ltr. 2kW og OSO Super S - 120 ltr. 2kW varmtvannsberedere fra 2009.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i kjellergang.

Sikringsskap med automatsikringer / skrusikringer og måler, plassert i vindfang leilighet.

Zaptec go elbillader montert i garasje.

El gulvvarme i kjeller stue / kjøkken, soverom, bad og bad 1 etg.

Downlights på bad1 etg. og bad kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleie

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

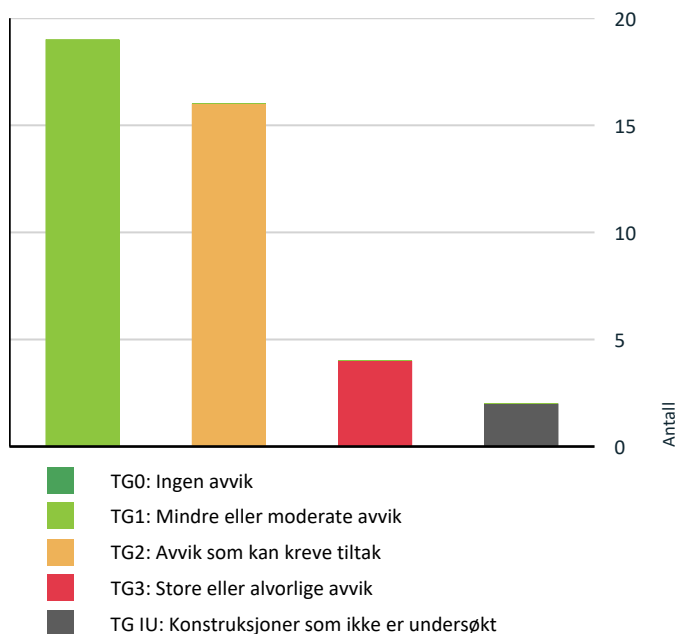
- Det foreligger ikke tegninger

I ferdigattest fra Strand kommune står det: Garasje – meldingssaker (86a-tiltak)

Garasjer, uthus og mindre tilbygg som tidligere ble behandlet som meldingssaker, får verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Manglende ferdigattest for slike tiltak er dermed i tråd med regelverket og ikke et avvik.

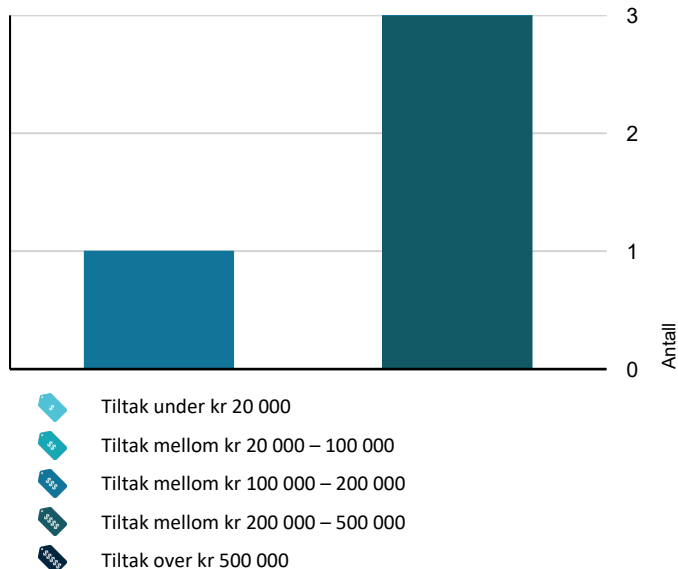
Sammendrag av boligens tilstand

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

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleie

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av utlekket vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlekkede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det mangler også klemlist / topplist på grunnmursplast.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuksikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegger tak. Servant, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke fall til sluk, sluk fra byggeår, vinduer plassert i våtsone, manglende tetting mellom våtromsplater og alu. list. Alu. list er plassert over oppbrett av belegg som gir en utett løsning og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Vaskerom med støpt på gulv på grunn, betong / plater på vegger og panel i tak. Det er etablert utslagsvask, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, manglende tettesikt og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis svertesopp, slitte overflater i trekledning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik stue / kjøkken kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik soverom kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater og stedvis knirk i trapp.

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

Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm.

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

Det er avvik:

Den største delen av vannrør er i følge eier byttet til rør i rør i 2020. Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

Det registreres rust på utedeler og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service av varmepumpene.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende tetting mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad (leilighet) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende tetting mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater.

! Våtrom > Kjeller > Bad (leilighet) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken / benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I følge eier er det tidligere målt verdier over grenseverdiene og det ble dermed satt inn radonvifte i kjellerbod. brannslukkere er utgått på dato, rekkverk på balkong måles til 87 cm. Åpninger mellom tirinn og i rekkverk på trapp er over 10 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIE

Byggeår

1983

Kommentar

I følge Strand kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016 Tilbygg Tilbygg kjøkken, arbeid utført av Strand bygg AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

I følge eier er taktekkingen skiftet i ca. 2016.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis svertesopp, slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft er kun delvis inspisert pga. manglende tilkomst. Det er ikke luke i tak i gang 2 etg. og det registreres noe muselort i knevegg / kott.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og musesikring.

Huseier har ikke observert mus eller tegn til mus i bruksarealet siden 1992, men basert på takstmann sin observasjon av muselort i januar 2026 ble det satt ut musefelle, og det viste seg da å være kommet inn mus denne vinteren.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med 2 og 3-lags glass.

Kjøkkenvinduer fra 2016 og badersvindu 1 etg. fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Jevnlig vurdere utskiftning av vinduer pga. alder

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i stue fra 2009, balkongdør soverom fra 2023 og kjellerdør fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Jevnlig vurdere utskiftning av dører pga. alder

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Øst vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via soverom 1 etg.

Sørvest vendt balkong på 38 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Sør vendt terrasse på 12 kvm. Belagt med terrassebord v/ ytterdør 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, tregulv, belegg og tepper.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Tilstandsrapport

Himling er i hovedsak belagt med malte plater, panel og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik stue / kjøkken kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik soverom kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedring av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Jøtul vedovn i kjellerstue og Dovre vedovn i stue 1 etg.

Det er utført Tilsyn 26.08.2021 og feiing 07.03.2022 uten avvik.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

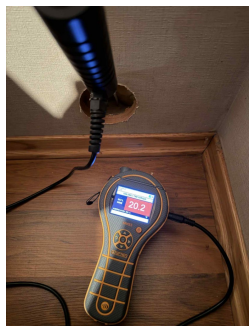
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåkekonstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av materialer mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater og stedvis knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å pusse ned / overflatebehandle trapp og utbedre knirk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og slette innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegger tak. Servant, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke fall til sluk, sluk fra byggeår, vinduer plassert i våtsone, manglende tetting mellom våtromsplater og alu. list. Alu. list er plassert over oppbrett av belegg som gir en utett løsning og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, montere mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

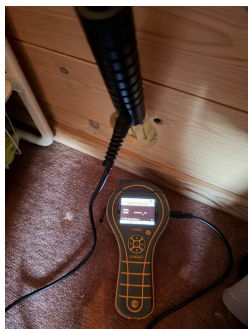


2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier oppgradert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malt gips i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

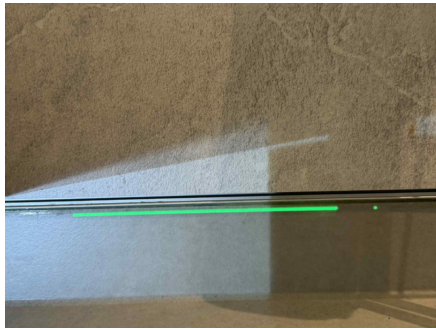
- Det er avvik:

Det registreres manglende tetting mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater. Dette for å unngå svellinger i plater.



1 ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

1 ETASJE > BAD

TG.1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett.

Det registreres noe sprekker i servant, dette er kun estetisk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstill: 2020

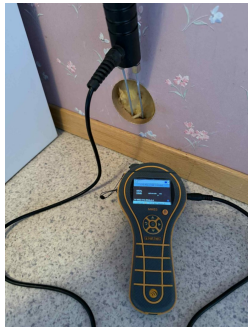
Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med støpt på gulv på grunn, betong / plater på vegger og panel i tak. Det er etablert utslagsvask, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, manglende tettesikt og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og montere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

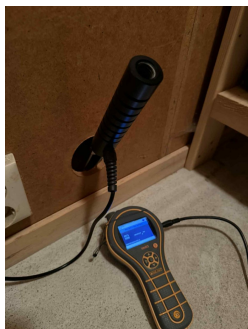


KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD (LEILIGHET)

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier oppgradert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (LEILIGHET)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malt gips i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

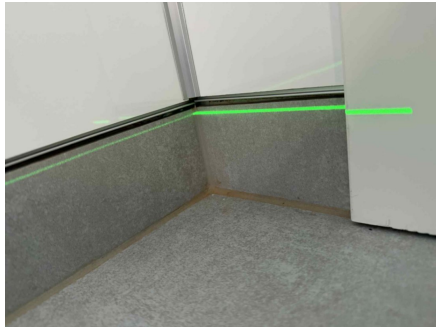
Det registreres manglende tetting mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette mellom sokkelflis / alu. list og våtromsplater. Dette for å unnga svellinger i plater.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD (LEILIGHET)

📌 TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

KJELLER > BAD (LEILIGHET)

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > BAD (LEILIGHET)

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (LEILIGHET)

📌 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, dekon benkeplate, intra nedfelt vaskekum, grohe 1 greps blandebatteri, glassplate bak vask og stekesone, waterguard, komfyrvakt, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

KJELLER > STUE / KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plater mellom benkeplate og overskap, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken / benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes.

KJELLER > STUE / KJØKKEN (LEILIGHET)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Franke kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber og roth rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den største delen av vannrør er i følge eier byttet til rør i rør i 2020. Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av vannrør kan skader oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad kjeller, bad 1 etg. og begge kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue 1 etg. og stue kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rust på utedeler og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service av varmepumpene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få utført service. Evt. utbedringer må vurderes deretter.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO Super S - 200 ltr. 2kW plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

OSO Super S - 120 ltr. 2kW plassert i bod leilighet.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i kjellergang.

Sikringsskap med automatsikringer / skrusikringer og måler, plassert i vindfang leilighet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1983 Nyanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier er alt el-arbeid etter 1992 er utført av elektroinstallasjonsvirksomheter.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i leilighet 2021 og enebolig 2024, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det registreres at det er montert stikkontakt i våtsonen v/ vask på bad 1 etg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det mangler også klemlist / topplst på grunnmursplast.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjeller bør holdes under observasjon, etablere, bytte drenering / fuktsikring rundt heler huset og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I følge eier er det tidligere målt verdier over grenseverdiene og det ble dermed satt inn radonvifte i kjellerbod. brannslukkere er utgått på dato, rekkverk på balkong måles til 87 cm. Åpninger mellom trinn og i rekkverk på trapp er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser, ny radonmåling, høyne rekkverk på balkong til minium 90 cm. Minske åpninger mellom trinn og i rekkverk på trapp til max 10 cm. I følge eier er det

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

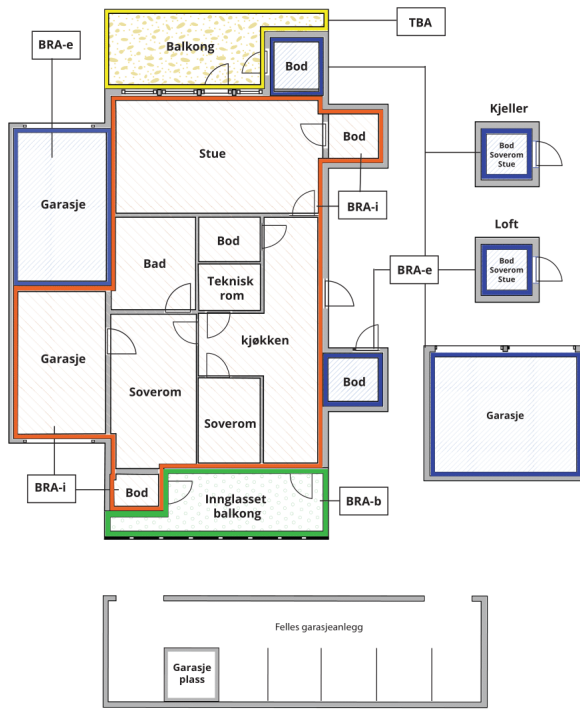
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleie

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	51			51		15	66
1 Etasje	122			122	53		122
Kjeller	108			108			108
SUM	281				53	15	296
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang m/ trapp, bad, loftstue, soverom 4, soverom 5		
1 Etasje	Vindfang, gang m/ trapp, bad, stue, kjøkken, soverom 3, soverom 2		
Kjeller	Gang m/ trapp, vaskerom, 4 boder, vindfang (leilighet), bad (leilighet), bod (leilighet), soverom 1 (leilighet), stue / kjøkken (leilighet)		

Kommentar

Takhøyde målt i gang 2 etg. 2,20 mtr. 1 etg, målt i stue 2,36 mtr. og kjeller målt i gang 2,40 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		18	24
Etasje		30		30			30
SUM		36				18	54
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Garasje loft	
Etasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde målt i garasje 2,39 mtr. og loft 0,22 mtr. - 2,17 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I ferdigattest fra Strand kommune står det: Garasje – meldingssaker (86a-tiltak)
Garasjer, uthus og mindre tilbygg som tidligere ble behandlet som meldingssaker, får verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Manglende ferdigattest for slike tiltak er dermed i tråd med regelverket og ikke et avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Arvid Tjøstheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	233		0	719.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Askevegen 8

Hjemmelshaver

Tjøstheim Arvid, Tjøstheim Elin Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

I følge Strand kommune

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, eier opplyser om at kledning ble byttet for ca. 15 år siden.

Beskrivelse

Uisolert garasje på 30 kvm. og loft 6 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast.

Elektrisk garasjeport og zaptec go elbillader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.02.2026	
2	13.04.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.