

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringblomstvegen 7 , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 47, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1053

Referansenummer: JG9359

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal




TAKST ROGALAND AS



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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- 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 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

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, bobler i tapet, skader i laminat og manglende lister.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Malte trevindu med 2-lags glass, pvc vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, kjellerdør i tre og pvc balkongdører med 3-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Sørvest vendt balkong / terrasse m/ blomsterbed i midten og delvis overbygd på 139 kvm. Belagt med terrassebord og betongheller. utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom.

Utvendig kjeller trapp oppført i støpt betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takess.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue.

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via dør i kjeller.

Åpen tretrapp mellom kjeller og 1 etg.

Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Malte plater på vegger og tak.

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ vask og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad v/ gang

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad v/ soverom

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og side by side kjøll / fryseskap.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

Easee elbillader montert på yttervegg.

El gulvvarme på begge bad.

Downlights på begge bad, gang, soverom mot Nordvest, soverom mot Sør, stue, vaskerom og kjellerom v/ trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er framlagt byggesøkte tegninger, det registreres endringer på plantegningen i forhold til dagens bruk og det er ikke framlagt byggesøkte tegninger på carporter, overbygg v/ inngangsparti, overbygg balkong og overbygg v/ garasje. Dette bør undersøkes om er godkjent hos Strand kommune.

Fremlagt midlertidig brukstilateselse datert 5 November 1974, men ikke ferdigattest.

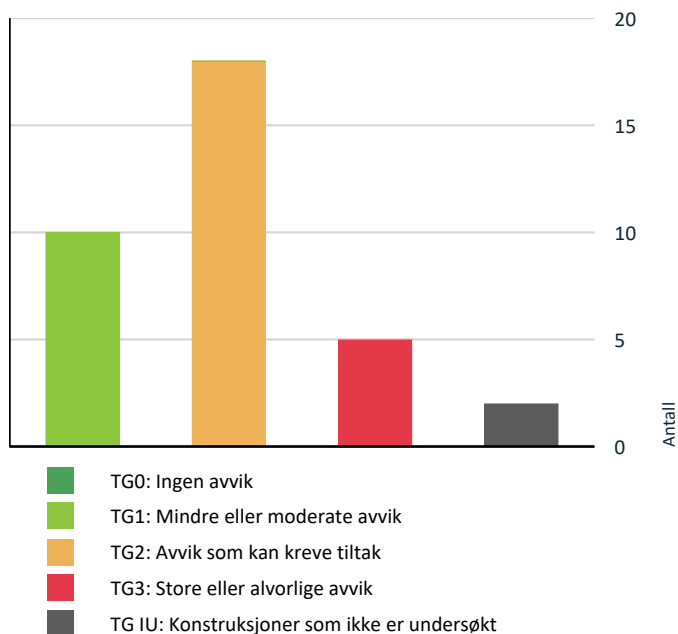
Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger.

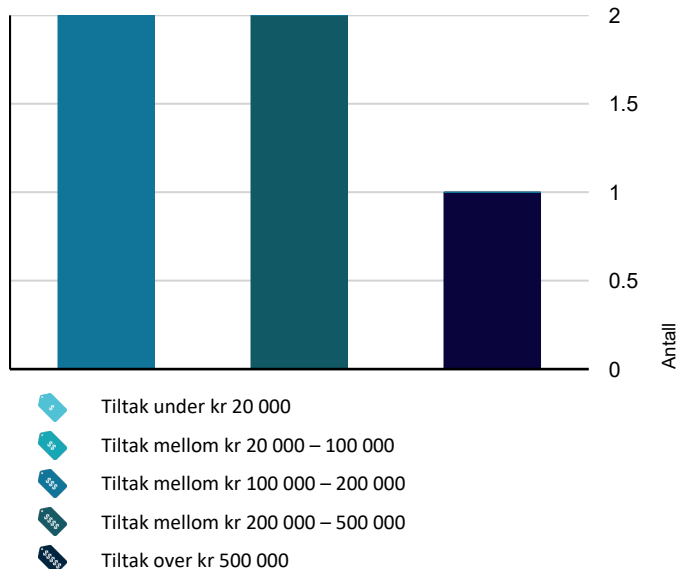
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres flate vannbord under vindu, punktert glass i balkongvegg, råteskader i garasje, vinduer mot Nord v/ inngangspart og i kjellervinduer. Kjellervinduer er også tettet igjen på innsiden.

Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014, pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013, trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Punktet må ses i sammenheng med punkt "drenering"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

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. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad v/ gang > Generell [Gå til side](#)

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

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under badekar / dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade på servant, ikke sug i avtrekksvifte, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Det registreres også gull i gulvet under badekar , her er det heller ikke synlig sluk. Evt lekkasjevann under badekar vil renne ned i krypkjeller.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1 Etasje > Bad v/ soverom > Generell [Gå til side](#)

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

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, avtrekksviften virket ikke, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU 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 > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ubehandlet kledning, råteskader, svertesopp og slitte overflater i trekledning. Det er ikke synlig musetetti ng mellom kledning og veggkonstruksjon.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør / kjellerdør, utett omramming og manglende beslag under kjellerdør.

Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ujenheter i betongheller.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, åpninger over 10 cm. og lavt rekkverk på kjellertrapp.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, glipper / skader i gulv og noe boler i tapet.

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

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 10 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det registreres bratt, smal trapp med manglende rekkverk og håndløper langs veggen.

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

Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm og dør mellom gang / stue tar i gulv.

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

Det er avvik:

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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det står en oljetank i krypkjelleren.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue / kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og løs oppvaskemaskin.

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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det registreres manglende bratt / smal kjellertrapp uten rekkverk, håndløper langs veggen og åpninger over 10 cm. og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

I følge PropCloud

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiktning av takteking pga. alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ubehandlet kledning, råteskader, svertesopp og slitte overflater i trekledning. Det er ikke synlig musetetti ng mellom kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå ytterligere råteskader.

Tilstandsrapport



! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres stedvis muselort.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass, pvc vinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flate vannbord under vindu, punktert glass i balkongvegg, råteskader i garasje, vinduer mot Nord v/ inngangspart og i kjellervinduer. Kjellervinduer er også tettet igjen på innsiden.

Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014, pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013, trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009.

Konsekvens/tiltak

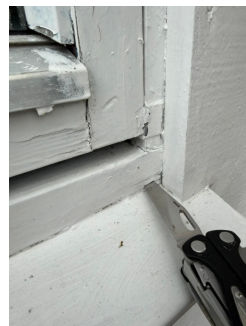
- Tiltak:

Anbefaler å etablere fall på vannbord under vindu, slik at vann renner bort fra karm, bytte punkterte / råteskadet vinduer og overflatebehandle slitte overflater.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG.2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, kjellerdør i tre og pvc balkongdører med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør / kjellerdør, utett omramming og manglende beslag under kjellerdør.

Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og bytte ut kjellerdør.



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt balkong / terrasse m/ blomsterbed i midten og delvis overbygd på 139 kvm. Belagt med terrassebord og betongheller. utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

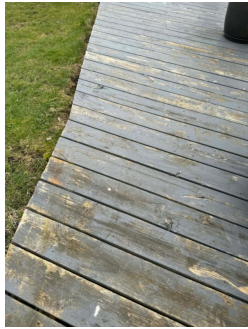
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ujenheter i betongheller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. vurdere å rette opp betongheller. Dette for å unngå råteskader i treverk.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjeller trapp oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, åpninger over 10 cm. og lavt rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs vegger i kjellertrapp, minske åpninger til max 10 cm. og høyne rekkverk på kjellertrapp til minimum 90 cm.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takess.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, glipper / skader i gulv og noe boler i tapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 10 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til midt på gulv. 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 utbedringer av knirk.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue.

Det er utført feiing 17.04.2024, uten avvik.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Punktet må ses i sammenheng med punkt "drenering"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via dør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefaler å etablere bedre lufting og jevlig kontroll for å bekrefte / avkrefte negativ utvikling.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom kjeller og 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bratt, smal trapp med manglende rekkverk og håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere rekkverk og håndløper langs veggen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm og dør mellom gang / stue tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere innerdører, vurdere å kappe dørbblad mellom gang / stue.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det å unngå mye vannsøl på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ vask og opplegg til vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

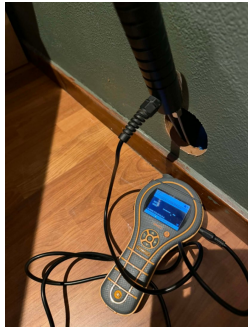
1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD V/ GANG

Generell

Vurdering av avvik:

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

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, veggengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Veggengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under badekar / dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade på servant, ikke sug i avtrekksvifte, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Det registreres også gull i gulvet under badekar , her er det heller ikke synlig sluk. Evt lekkasjevann under badekar vil renne ned i krypkjeller.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nye slukløsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD V/ GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD V/ SOVEROM

! TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, avtrekksviften virket ikke, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nytt mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD V/ SOVEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, , oppvaskemaskin og side by side kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og løs oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax 200 ltr.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

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 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

Sikringskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

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.

1973 Nybygg

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2021, 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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

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. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon, etablere / bytte av 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: Over 500 000

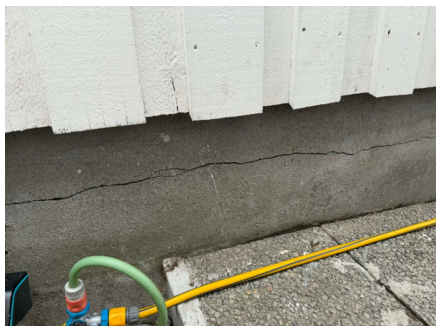


! TG 1U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er delvis innvendig utlekket og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren for sprekker eller skader.

Men det registreres stedvis sprekker / skader. Ytterligere undersøkelser må utføres i sammenheng med bytte av drenering.



! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det står en oljetank i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det står en oljetank i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å sanere / fjerne oljetanken.



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

Dette punkt 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 befarings tidspunktet. 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det registreres manglende bratt / smal kjellertrapp uten rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger over 10 cm. og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling og utbedre kjellertrapp.

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

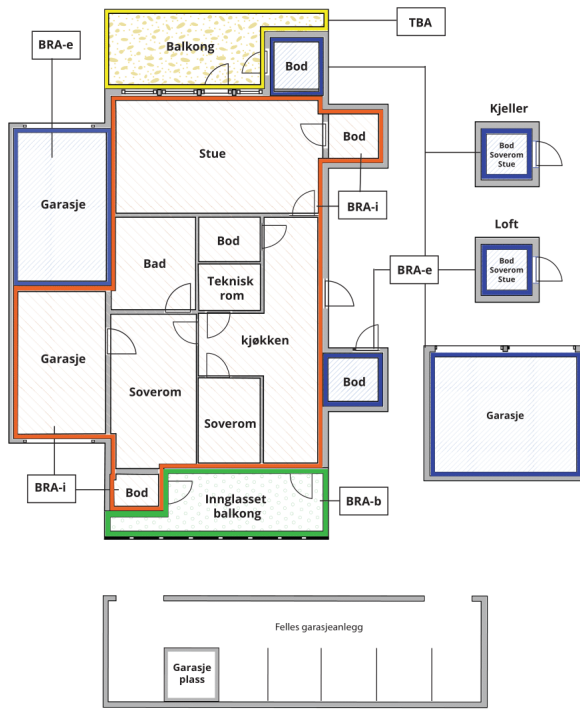
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 branncelleinndeling

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	129			129	139
Kjeller	30			30	
SUM	159				139
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, vaskerom, bad v/ gang, bad v/ soverom, 3 soverom, stue / kjøkken		
Kjeller	2 hobbyrom		

Kommentar

Utover overnevnte areal er det etablert carport mot Øst på 49 kvm. og carport mot Nord på 33 kvm.

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,40 mtr. og hobbyrom kjeller 1,98 mtr.

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

Deler av arealet i kjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. (krypkjeller).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er framlagt byggesøkte tegninger, det registreres endringer på plantegningen i forhold til dagens bruk og det er ikke framlagt byggesøkte tegninger på carporter, overbygg v/ inngangsparti, overbygg balkong og overbygg v/ garasje. Dette bør undersøkes om er godkjent hos Strand kommune.

Fremlagt midlertidig brukstilateslse datert 5 November 1974, men ikke ferdigattest.

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kristine Marie Veland	Kunde
	Øyvind Veland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	206		0	886.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringblomstvegen 7

Hjemmelshaver

Veland Kristine Marie, Veland Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge PropCloud

Beskrivelse

Garasje BRA-e på 21 kvm. Takhøyde 2,31 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler og tegl stein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med ubehandlet gips.

Himling er belagt med ubehandlet gips.

Manuell garasjeport i tre.

Det registreres stedvis råteskade i kledning, vindu og dør. Oppgraderinger av garasje må påberegnes.

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	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.