

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Astersvegen 6C , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 47, bnr. 672

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1008

Referansenummer: LZ3656

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

# Ibygg AS

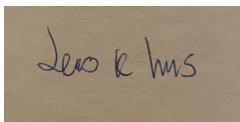
iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



## Rapportansvarlig



Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



# 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.



### 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

Boligen fremstår med normal standard og bruksslitasje i henhold til byggeår. Det er gjennomgående moderne løsninger med balansert ventilasjon, rør-i-rør system og våtrom fra byggeår.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder begrenset fall på gulv i våtrom og råteskader/fuktpåvirkning på ytterdør som anbefales skiftet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normalt vedlikeholdsbehov på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er utført med sveisepapp på tak med fall. Yttervegger er kledd med stående trekledning med enkelte felt av liggende kledning. Vinduer er 2-lags NorDan-vinduer fra 2010.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt samt malt terrassedør i tre. Det er tilhørende carport med papptekking og stående trekledning.

Terreng er opparbeidet med forstøtningsmurer av naturstein og gjerde ved nivåforskjeller.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har parkett på gulv, gips på vegger og gips i himling. 2. etasje har laminat på gulv samt gips på vegger og i himling.

Etasjeskille i 2. etasje er utført med trebjelkelag, mens 1. etasje er utført mot betongdekke/gulv på grunn. Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med rekkverk på begge sider.

Innvendige dører er malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalett i 1. etasje har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger samt malte himlingsflater. Rommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er varmekabler i gulv.

Bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegger samt malte himlingsflater. Badet er utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Begge våtrommene har balansert ventilasjon og sluk med synlig membran/mansjett

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp, ventilator samt opplegg for hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger og avløpsrør i plast fra byggeår. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder og elektrisk anlegg er fra byggeår. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler. Det foreligger sluttkontroll fra byggeår.

Boligen har elementpipe og er klargjort for fremtidig montering av ildsted.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger noe forhøyet i terrenget, men tomten fremstår i hovedsak flat rundt boligen.

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein rundt deler av tomten, samt gjerde på baksiden av boligen ved nivåforskjeller. Boligen er oppført med grunnmur av betong og byggegrunn antas å bestå av morenemasser.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold på befaringsdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover de forhold som er omtalt ellers i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest er framlagt ved befaring.

### Bod

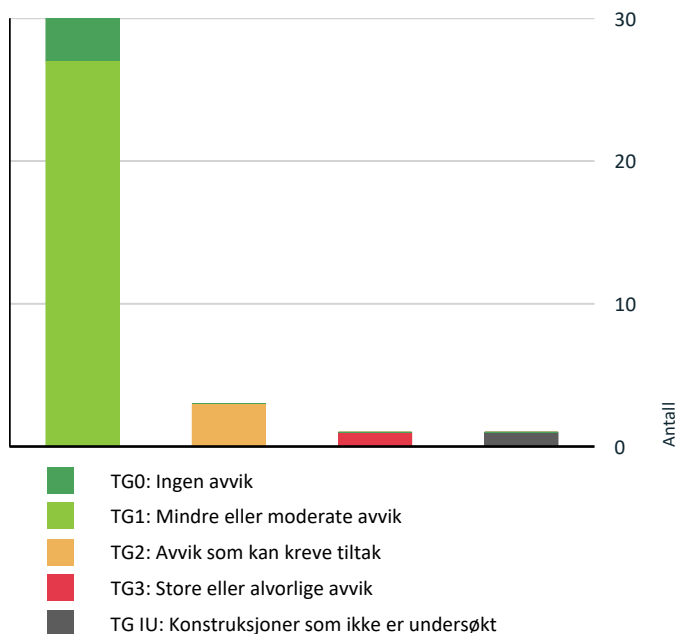
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Carport

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

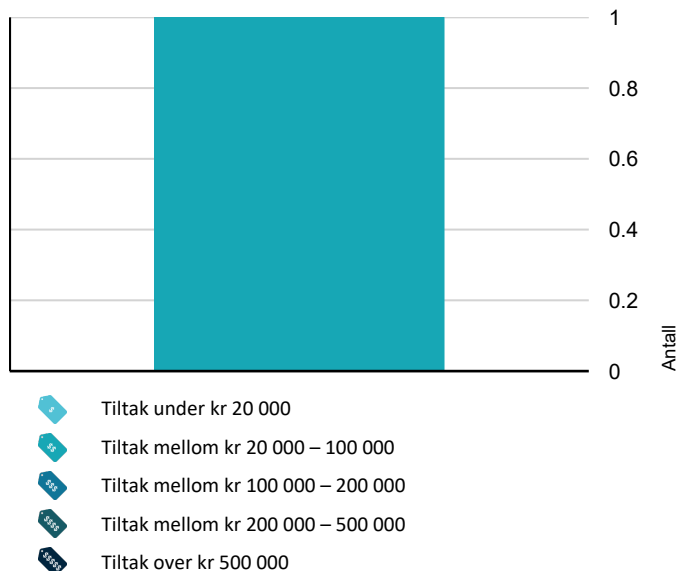
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaringsrapport av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med unntak av utført hulltaking/fuktkontroll ved våtrom.

Vurderingene er basert på synlige forhold, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt på befaringdagen. Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da konstruksjonen er lukket.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2010

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking er fra byggeår og er utført med sveisepapp på tak med fall. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå på befaringsdagen.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i blank aluminium. Det er også montert sorte aluminiumsbeslag fra vindskier og ut på takflaten.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bindingsverkskonstruksjon er fra byggeår og er kledd med stående trekledning, med enkelte felt av liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert lokale råteskader nederst på deler av kledningen. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning nær terreng og værutsatte områder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales lokal utskifting av skadet kledning samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner. Videre anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å redusere videre skadeutvikling.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke forelå inspeksjonsmulighet ved befaringsdagen.

### Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er fra 2010 og er av typen NorDan med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

### Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør er malt dør med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert betydelige svellinger nederst på dørbladet som følge av fuktinntrengning. Forholdet har medført skade på døren og redusert levetid og funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av ytterdøren for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører - Terrassedør

### Beskrivelse

Terrassedør er utført som malt tredør. Døren fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

1. etasje består av parkett på gulv, vegger av gips og himling av gips.  
2. etasje består av tilsvarende overflater på vegger og himling, mens gulv er belagt med laminat. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i 2. etasje er utført med trebjelkelag, mens gulv i 1. etasje er utført mot betongdekke/gulv på grunn. Det ble ikke registrert skjevheter utover det som anses normalt ved befaringsdagen.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted/vedovn på befaringsdagen, men det er klargjort for fremtidig montering av ildsted. Det er registrert sprekke dannelse mellom pipe og tilstøtende vegg. Forholdet fremstår som kosmetisk på befaringsdagen og kan være relatert til mindre bevegelser/setninger over tid. Det ble ikke registrert forhold som tydet på alvorlig konstruktiv svikt ved visuell kontroll.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med rekkverk på begge sider. Rekkverk er i tilfredsstillende høyde. Det ble ikke registrert synlige skader utover normal bruksslitasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører. Dørene er funksjons testet uten avvik.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom/toalett i 1. etasje har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

Rommet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er utført med malte plateoverflater. Himling er utført med malte himlingsflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er målt fall mot sluk på ca. 1–4 mm med 120 cm vater. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av rommet anbefales det å etablere bedre fallforhold mot sluk.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har 2 sluker. Det er registrert synlig membran/mansjett med montert klemring ved begge slukene.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Sanitærinstallasjonene fremstod med normal funksjon ved befaringsdagen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstod i normal drift på befaringdagen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra gang mot vaskerom/toalett for kontroll av skjulte konstruksjoner og fuktforhold. Det ble ikke registrert forhold som indikerte unormale fuktverdier eller skader i kontrollert område.



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 2. etasje er fra byggeår og har flislagte gulv- og veggoverflater. Det er etablert gulvvarme i rommet. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er utført med fliser. Himling er utført med malte himlingsflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har 2 sluker, og det er målt fall mot sluk på ca. 4–5 mm med 120 cm vater. Gulvet fremstår med begrenset fall utenfor våtsoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk på deler av gulvet. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å forbedre fallforholdene mot sluk.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har 2 sluker. Begge slukene er kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er registrert synlig membran/mansjett med montert klemring ved begge slukene. Oppkant ved terskel er målt og vurderes å være innenfor anbefalte krav.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstod i normal drift på befaringsdagen.

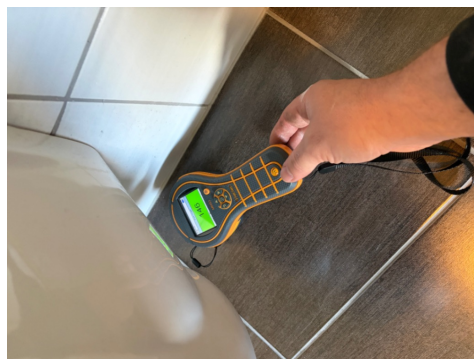
## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold som indikerte unormale fuktverdier eller skader i kontrollert område.

Det ble i tillegg utført fuktsøk i utsatte områder inne på badet uten registrering av forhøyede fuktutslag.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp, ventilator.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er testet og fungerte på befaringsdagen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold på befaringsdagen.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plastmateriale og er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det ble utført enkel funksjonskontroll av enkelte ventiler under befaringen, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk/sug i kontrollerte ventiler.



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen

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

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer plassert i sikringsskap. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Det foreligger kursfortegnelse samt dokumentasjon/sluttkontroll fra byggeår.

Det er installert AMS-måler i sikringsskapet. Anlegget fremstår i normal stand ut fra alder og visuell kontroll av tilgjengelige komponenter.

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.

**2010 Det er ikke gjort noe med anlegget siden byggeår.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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**

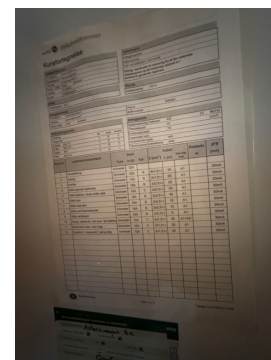
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av sluttkontroll for utført installasjon fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige avvik ved enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringsdagen.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover dette, da takstingeniør ikke har elektrofaglig autorisasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Byggegrunnen i området antas å bestå av morenemasser, basert på tilgjengelige kartdata og områdets topografi. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med befaringen.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Boligen er oppført uten kjeller og med støpt grunnmur/plate på mark. Drenering er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller forhold som indikerer mangelfull dreneringsfunksjon på befaringdagen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur av betong. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger ved befaringen.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein rundt store deler av tomten for opparbeidelse av terreng og nivåforskjeller. På baksiden av boligen er det etablert gjerde som sikring ved høydeforskjeller.

Murene og sikringene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er noe forhøyet i terrenget, men fremstår i hovedsak som flat og opparbeidet rundt boligen. Det ble ikke registrert forhold ved terrenget som ga grunnlag for spesielle bemerkninger på befaringdagen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsnett er fra byggeår og tilknyttet det offentlige.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert brannstige eller annen fast rømningsløsning fra 2. etasje. Forholdet kan redusere muligheten for sikker rømmning ved brann.

### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere godkjent rømningsløsning fra 2. etasje, eksempelvis brannstige eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

# 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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	
Etasje	57			57	
<b>SUM</b>	<b>114</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang		
Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest er framlagt ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter.

## Bod

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bod er ca 5,5m<sup>2</sup>

## 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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter.

## Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	20			20	
<b>SUM</b>	<b>20</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

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

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	672		0	433.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Astersvegen 6C

### Hjemmelshaver

Marthinsen Gunnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde. Tomten fremstår som opparbeidet og ligger noe forhøyet i terrenget. Det er kort avstand til servicefunksjoner, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst eller opplyst bruksrett. Det anbefales at rettighetsforhold kontrolleres nærmere gjennom tilgjengelig dokumentasjon.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger noe forhøyet i terrenget, men tomten fremstår i hovedsak flat rundt boligen.

Det er oppført forstøtningsmur av naturstein rundt deler av tomten for håndtering av nivåforskjeller. På baksiden av boligen er det etablert gjerde som sikring. Det er også plen på framsiden av huset.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet grunnboksutskrift eller foretatt kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter i forbindelse med denne rapporten. Interessenter anbefales å gjennomgå tilgjengelige grunnboksopplysninger og øvrig dokumentasjon for eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2010

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Bod med papptekket tak og liggende bordkledning. Det er registrert fuktpåvirkning med svellinger og begynnende råteskader nederst på boddør, tilsvarende forhold som på ytterdør til boligen.

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



## Carport



### Anvendelse

### Byggeår

2010

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Boligen har tilhørende carport. Takteking er utført med papptekking, og vegger er kledd med stående trekledning. Carporten fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.