

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Einerhaugvegen 4 , 4120 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 31, bnr. 468

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1002

Referansenummer: GC4872

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

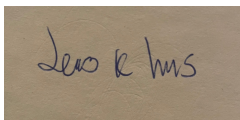
iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

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

Uavhengig Takstingeniør

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.

! 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 fremstår med gjennomgående god standard og er vesentlig oppgradert i senere tid, herunder utvendige fasader, tekniske installasjoner og innvendige overflater.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved befaring, og bygningsdeler fremstår generelt i god stand. Det foreligger dokumentasjon på flere utførte arbeider, herunder oppgradering av elektrisk anlegg og våtrom.

Samlet sett vurderes boligen å ha et lavt vedlikeholdsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med gjennomgående god standard. Boligen er oppført med stående bordkledning, og fasader er opplyst totalrehabilitert i senere tid, med nye overflater og begrenset slitasje. Taket er tekket med takpanner.

Takrenner og nedløp i aluminium fremstår som nyere og i god stand. Terrasser og balkonger fremstår som funksjonelle, med tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er montert tetnings-/tiltaksplater under deler av balkong.

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer og tilpassede utearealer, og fremstår som godt ivaretatt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med gjennomgående god standard etter oppgraderinger i senere tid. Gulv består hovedsakelig av parkett, med fliser i gang i 1. etasje. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater.

Stue og kjøkken er opplyst oppusset i 2022, og fremstår med moderne løsninger og begrenset slitasje.

Våtrom er oppgradert i perioden 2018–2021 med etablering av membran og nye overflater. Det foreligger opplysninger om fagmessig utførelse og dokumentasjon.

Romløsningene fremstår som funksjonelle. Det er likevel opplyst at tidligere garasje er ombygget til soverom og ikke er godkjent, noe som må tas med i vurderingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har våtrom som er oppgradert i perioden 2018–2021. Det er opplyst at det er etablert membran i alle våtrom, og arbeidene er utført av faglært foretak.

Bad i 1. etasje har flislagte vegger og gulv. Bad i kjeller har våtromsplater på vegger og flislagt gulv. Vaskerom har malte plater på vegger og flislagt gulv. Alle våtrom er utstyrt med gulvvarme.

Våtrommene fremstår med moderne løsninger og overflater, og det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved befaring.

Det foreligger opplysninger om dokumentasjon på utførelse, men denne er ikke fremlagt ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er opplyst oppgradert i 2022 og fremstår med moderne løsninger og god standard. Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Overflater og innredning fremstår med begrenset slitasje ved visuell befaring.

Kjøkkenventilator er funksjonstestet og fungerer som forutsatt.

Det er ikke registrert avvik ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår med gjennomgående god standard og er i stor grad oppgradert i senere tid.

Vann- og avløpsanlegg er oppgradert, blant annet med nytt rør-i-rør system og utskifting av avløpsledning. Elektrisk anlegg er oppgradert i perioden 2017–2019, herunder nytt sikringsskap og oppgradering til 3-fas anlegg. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Det er installert ventilasjonsanlegg i 2022. Varmtvannsbereder og øvrige installasjoner fremstår som funksjonelle ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet og fremstår som godt tilrettelagt med planerte flater og forstøtningsmurer i naturstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng, og utearealene er tilpasset dette.

Drenering rundt boligen er opplyst utbedret i 2015, noe som bidrar til god bortledning av overflatevann. Terreng og opparbeidelse fremstår som funksjonell ved befaring.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert forhold som kan medføre risiko for personskade.

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong fra terrengnivå. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og kan medføre økt risiko ved bruk.

For øvrig er det ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk.

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

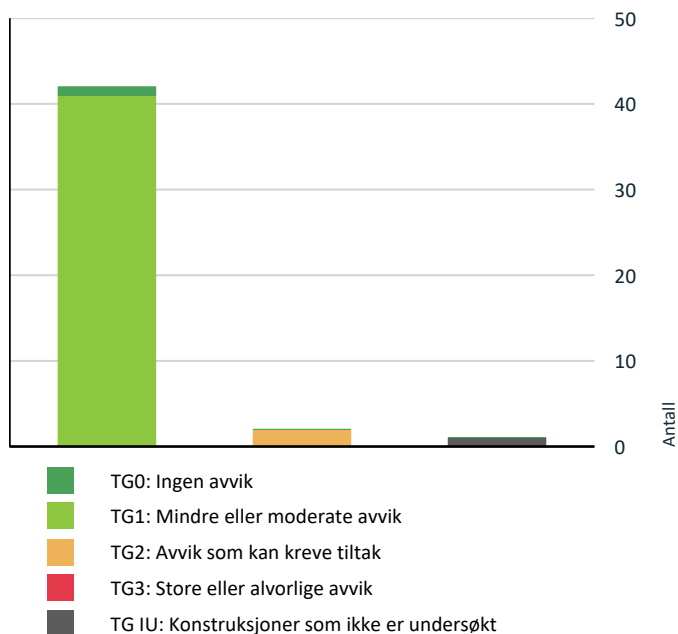
.

Garasje

- 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.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er avvik:
Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og tilfredsstillende ikke nødvendigvis krav til varig utførelse og sikkerhet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige flater og det som var mulig å inspisere på befaringdagen. Det tas forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme.

Opplysninger er delvis basert på informasjon fra eier og fremlagt dokumentasjon, herunder egenerklæring.

Tekniske installasjoner er kun kontrollert ved enkle funksjonstester, og det er ikke utført fagkyndig kontroll av elektriske eller øvrige tekniske anlegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Boligen er totalrehabilitert med unntak av taket.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og er vesentlig oppgradert i senere tid. Det er blant annet utført oppgraderinger av fasader, tekniske installasjoner, kjøkken og våtrom.

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler fremstår med begrenset slitasje, og boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder manglende godkjenning av ombygget rom i kjeller samt manglende utvendig adkomst til balkong.

Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat til lavt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1981 Integrrert garasje

1993 Tilbygg oppside av hus

UTVENDIG

TG 2 Takteking

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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort aluminium. Anlegget fremstår som av nyere type.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning er utført som stående bordkledning i oljet gran. Kledningen fremstår med vridninger i bordene, noe som er vanlig over tid. Det er ikke registrert tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Det er montert musebånd samt musebørste rundt konstruksjonen for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Loft er utført som kaldt loft. Lufting av loftet er etablert via ventiler i gavlvegger samt delvis via pappskuffer ved raft og stedvis lufting gjennom leker.

Loftet fremstår med tilfredsstillende ventilering ut fra konstruksjon og utførelse. Det er observert at det er gjort et mindre inngrep i sperre i forbindelse med etablering av pipe, hvor deler av tverrsnittet er fjernet. Sperren er i etterkant forsterket med påmontert lask.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer 1.Etasje

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje er av nyere dato og fremstår med normal god standard.

Årstall: 2017

TG 1 Vinduer Kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra Uldal, produsert ca. 2017. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fremstår som av nyere dato og fungerer tilfredsstillende ved befarings. Det er registrert mindre riper i dørbildet, noe som vurderes som kosmetisk slitasje.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører- Bi-inngangsdør

Beskrivelse

Bi-inngangsdør er av nyere dato, ca. 2017. Døren fremstår i god stand ved visuell kontroll.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasser ved 1. etasje fremstår i god stand ved visuell befarings. Konstruksjoner og overflater fremstår med begrenset slitasje.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 1,0 meter og oppfyller dagens krav.

Det er montert tiltaksplater under deler av balkongen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong fra terrengnivå. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og tilfredsstillende ikke nødvendigvis krav til varig utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av permanent trappeløsning med tilfredsstillende utførelse og sikkerhet.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige fasader, med unntak av takteking, er opplyst å være totalrehabilitert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje er utført med malte plater på vegger og i himling, samt parkett på gulv. Overflatene fremstår som relativt nye og i god stand.

Det er opplyst i egenerklæring at oppussingsarbeider i stue ble utført i 2022 som egeninnsats, med bistand fra person med relevant erfaring. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

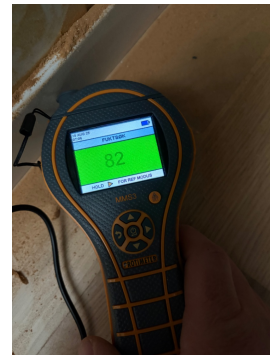
Kilde: Egenerklæring

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag fra byggeår. Det er registrert mindre høydeforskjeller og noe skjevheter i gulvet, noe som er normalt for eldre konstruksjoner.

Det er også registrert noe knirk ved belastning enkelte steder, men dette vurderes som begrenset.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er opplyst om installasjon av ny stålpipe og vedovn i 2023.

Arbeidet er opplyst utført med Ryfylke Trelast AS som ansvarlig søker.

Selve installasjonen er opplyst utført med bistand fra kompetent person. Arbeidet er videre kontrollert av feier uten registrerte anmerkninger.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i kjeller, i bod. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved måling på befaringstidspunktet.

Kjeller er oppgradert i 2017. Overflater fremstår med malte, slette vegger og himlinger med platekledning. Gulv er belagt med parkett og det er opplyst om etablering av varmekabler/varmefolie i gulvkonstruksjonen.

Kjellerarealene fremstår som modernisert med gjennomgående god standard og normal slitasje ut fra alder. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført med malte vanger og rekkverk, samt trinn i eik. Trappen fremstår i god stand med normal funksjon. Rekkverk er etablert og vurderes å tilfredsstillende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av malte, slette typer. Dørene er funksjonstestet ved befaring og fungerer tilfredsstillende uten registrerte avvik. Det må påregnes normal slitasje i forhold til alder og bruk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligens 1. etasje og kjeller fremstår som modernisert med oppgraderte overflater. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater og slette flater, og gulv med parkett og fliser. Kjeller er oppgradert i 2017 og fremstår som innredet med god standard, herunder opplyst etablering av varmekabler/varmefolie.

Det må påregnes normal slitasje i forhold til alder og bruk. Dokumentasjon på utførte arbeider er i begrenset grad fremlagt.

VÅTROM

1-ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at bad i 1. etasje er etablert/oppgradert i 2021. Arbeidene omfatter støp og avretting av gulv, inkludert nedsenket dusjsone, membranarbeider samt flislegging av gulv og vegger. Arbeidene er opplyst utført av Reianes Mur & Flis AS.

Videre er det opplyst at rørarbeider, herunder installasjon av sluk, avløp og vannledninger, er utført av Strand Rør. Dette inkluderer opplegg til sanitærutstyr, montering av fordelerskap og etablering av utekran.

Arbeidene er basert på opplysninger fra eier og er ikke nærmere kontrollert eller dokumentert.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og gulv er utført med flislagte overflater. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold i dusjsonen er kontrollert og målt til ca. 13–24 mm/m mot sluk ved bruk av 60 cm vater. Det er videre registrert ca. 70 mm høydeforskjell fra topp dørterskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og gir gode forutsetninger for avrenning og ivaretagelse av vannsikkerhet.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst at bad i 1. etasje er etablert i 2021, hvor det er utført støp og avretting av gulv med nedsenket dusjsone, samt membranarbeider og flislegging av gulv og vegger. Arbeidene er opplyst utført av Reianes Mur & Flis AS.

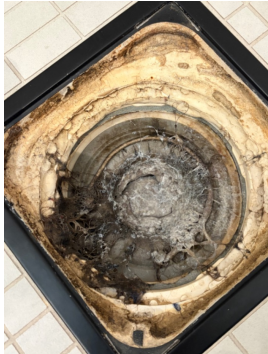
Videre er det opplyst at sluk, avløpsrør og vanninstallasjoner er utført av Strand Rør.

Membran er synlig i sluk, men membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelse og tilkobling til sluk er derfor ikke dokumentert.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

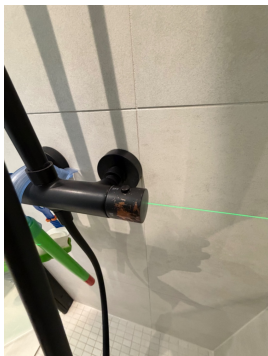
Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegg.

Servant har noe slitasje med avflassing av overflate/lakk. Forholdet vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for funksjon. Dusjløsning fungerer tilfredsstillende ved befaring.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført da aktuell konstruksjon er i yttervegg. Det ble utført fuktsøk med fuktmåler uten registrerte utslag på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplyst at bad i kjeller er oppgradert i 2018 med montering av baderomsplater på vegger, inkludert i dusjsone. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Videre er det opplyst at det er etablert ny membran i bad i kjeller i perioden 2018 av Reianes Mur & Flis. Membran er synlig i sluk i dusjsone.

Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelse og tilkobling til sluk er derfor ikke dokumentert.

Det er tettet igjen et hull i taket, dette skal utbedres i følge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er oppgradert med flislagt gulv og etablert membran. Membran er synlig i sluk i dusjsone. Fallforholdene er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Badet fremstår i normalt god stand uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i sluk i dusjsone. Membranløsning for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med toalett, nedfelt servant og dusjvegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen utslag på fukt ved måling inn mot dusjsone.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at det er etablert ny membran i vaskerom i kjeller i periode 2018 utført av Reianes Mur & Flis.

Videre er det opplyst at avløpsrør, sluk, hovedvannledning og vannledninger i vaskerommet er montert av Sig Halvorsen Tau i perioden 2016–2017.

Membran er synlig i sluk. Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er av malte plater, himling er av malte plater.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv på vaskerom er flislagt og det er etablert sokkelflis langs vegger. Overflaten fremstår som egnet for rommets bruk.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med plastsluk. Det er opplyst/registrert smøremembran på gulvet, og membran er synlig i sluk.

Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til tilfredsstillende luftutskifting.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Det er gjennomført fuktøk i utsatte områder uten registrerte utslag på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er av nyere dato. Det er opplyst i egenerklæring at stue og kjøkken ble pusset opp i 2022.

Kjøkkenet fremstår i god stand ved visuell befarings, uten synlige skader eller slitasje utover normal bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte som forutsatt.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

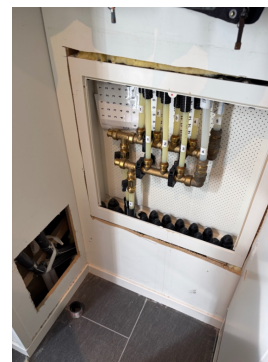
Hovedvannledning og vannledninger i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.

Vannledninger i bad i 1. etasje er montert i forbindelse med oppgradering av badet, utført av Strand Rør AS.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



Vannskap i kjeller.



Vannskap 1.etasj

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg, som sørger for kontrollert luftutskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med potensiell radonforekomst. Det er opplyst at det gjennomføres kontinuerlig radonmåling. Det er etablert radonreducerende tiltak i form av radonbrønn.



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

Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i perioden 2017–2019. Det er blant annet installert nytt sikringsskap og oppgradert til 3-fas anlegg (50A).

Det er videre opplyst at deler av det elektriske anlegget er etablert i forbindelse med oppgraderinger av boligen, herunder arbeid utført av faglært personell.

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 eltilsynsrapport 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.
2019
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

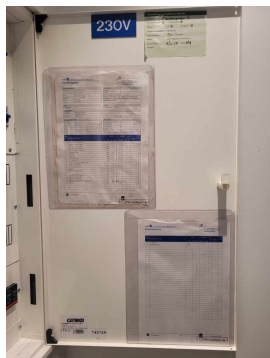
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Det er opplyst at anlegget er oppgradert i perioden 2017–2021, herunder installasjon av nytt sikringsskap og oppgradering til 3-fas anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke nærmere undersøkt. Basert på generelle forhold i området består byggegrunnen typisk av morenemasser over fjell. Grunnforholdene vurderes som normalt stabile for området, men lokale variasjoner kan forekomme.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering rundt boligen er fullstendig utbedret i 2015 av MGS AS. Arbeidene omfatter etablering av ny drenering rundt hele boligen, overvannsledning til garasje, samt etablering av sandfang i innkjørsel og hage. Grunnmur er også etterisolert i samme forbindelse.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i stor grad tildekket av utvendig kledning, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten. Tilstanden på underliggende konstruksjon kan derfor ikke fullt ut vurderes. Grunnmur er etterisolert i sammenheng med utbedring av drenering i 2015.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer på eiendommen, utført i naturstein. Murene fremstår som del av opparbeidelse av tomt og terreng.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med forstøtningsmurer og tilpassede utearealer. Terrengtet er i hovedsak tilrettelagt med fall bort fra bygningen.

Årstall: 1981

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsanlegg er opplyst oppgradert i 2017. Det er blant annet etablert ny vannledning med utvendig stoppekran, samt utskifting av avløpsledning fra kum og inn til boligen.

Anlegget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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.

Arealer

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	102			102	96
Kjeller	93			93	
SUM	195				96
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, det er utført flere håndverkstjenester på boligen de siste 5 år, jf. egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at tidligere garasje er ombygget til soverom. Forholdet er ikke opplyst godkjent av kommunen, og det er opplyst at det skal søkes bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
SUM	37				
SUM BRA	37				

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
27.4.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	468		0	946.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Einerhaugvegen 4

Hjemmelshaver

Øvrehus Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Tau i Strand kommune. Området er preget av småhusbebyggelse med nærhet til skole, barnehage og daglige servicetilbud.

Eiendommen har gode solforhold og kort avstand til rekreasjonsområder, samt gode turmuligheter i nærliggende natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og fremstår med tilpassede utearealer. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er tilrettelagt med forstøtningsmurer og planerte flater.

Det er etablert innkjørsel, utearealer og øvrig opparbeidelse i forbindelse med tidligere arbeid på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt grunnboksutskrift eller opplysninger om tinglyste rettigheter og heftelser i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

I følge egenerklæring

Standard

Garasjen fremstår med normal standard i forhold til alder og bruk. Konstruksjonen består av betonggulv og grunnmur i betong, med yttervegger i trekledning og tak tekket med takstein.

Vedlikehold

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell befarings, men det må påregnes normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Yttervegger er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takstein.

Garasjen fremstår med normal standard og uten synlige vesentlige skader ved visuell befarings. Det er ikke utført tilstandsvurdering etter NS 3600.

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	26.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.