

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjeldebakken 16 , 4103 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 44, bnr. 332

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1046

Referansenummer: DS9193

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og noe oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Halvvalmet tak som er belagt med glasert takstein.

Ytterdør i malt utførelse.

Vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast

Sør vendt balkong m/ trapp på 108 kvm. Belagt med accoya terrassebord, utgang via balkongdører fra stue, kjøkken og soverom. Utvendig trapp fra balkoing til hage belagt med accoya terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

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

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

Det er etablert vedovn i kjellerstue og kjøkken.

Åpen hvitmalt tretrapp mellom kjeller og 1 etg. og lukket tretrapp v/ tilbygg.

Hvite slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg og malt plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjnisje m/ dobbel dusj.

Alle tilstøtende vegger av av betong, men det er utført hulltaking og visuell kontroll bak badekaret uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Malte gips plater på vegg og i tak.

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Svane kjøkkenet m/ sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy, benkeplate i laminat og tre / stein på kjøkknøy, blanco nedfelt

vaskekum m/ 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: vinkjøler, koketopp, 2 stekeovner, oppvaskemaskin, kjøleskap og frysenskap.

Siemens avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax connected 300 - 283 ltr.

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod 1 etg.

Easee elbillader montert på yttervegg.

Dowblights på bad, soverom i kjeller mot Nordøst, gang 1 etg. og tv stue.

El- gulvvarme i kjellerstue, bad, vaskerom, soverom kjeller, gang og toalettrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

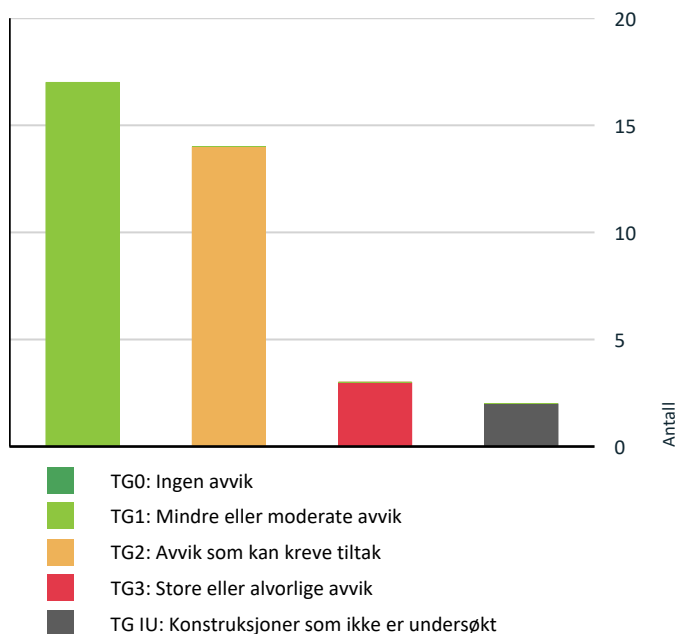
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er framlagt byggesøkte tegninger, men det er ikke oppdaterte tegninger etter oppgraderinger / tilbygg. Det er ikke fremlagt ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

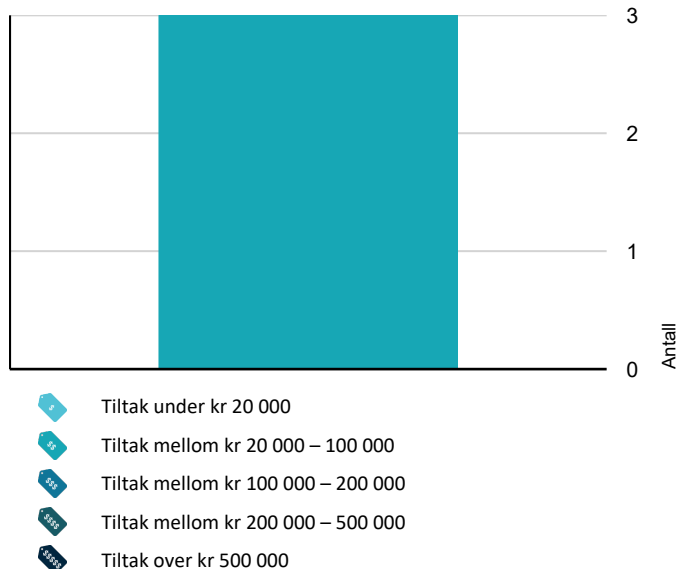
Sammendrag av boligens tilstand

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 råteskader i vinduer kjellerbod, manglende beslag / tetting under vinduer på kjøkken mot Vest, skade i underkant på kjøkkenvindu mot Vest, manglende tetting rundt vindusglass på toalettrom og slittasje i vinduskarmer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskade i kjellerdør, sprukket glass / rustne hengsler i foldedør på tilbygg, manglende beslag under dører og stedvis slittasje i dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres synlig betong i sluk, tettesjikt er ikke før inn underklemring på sluk.

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

Sluk under baderkar er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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 > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ny del er i følge eier fra 2008.

! 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 ikke synlig musetting mellom veggkonstruksjon / kledning, sprekker, ellers TG-2 pga. alder på kledning.

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater.

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

Det er avvik:

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted har hatt tilsyn i 07.09.2021 med følgende avvik: Sotluke defekt og ikke mulig å låse

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging §6, 2. ledd. Kommentar: Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt.

Sotluken er defekt og ikke mulig å lukke/låse. Viser til byggdetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring, pkt.

23 Faremomenter ved skadd skorstein og byggdetaljblad 552.135 Ildsteder og skorsteiner pkt. 63 brannsikkerhet ved luker.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater, manglende håndløper langs veggen, rekkverk blir målt til 80 cm. og åpninger i rekkverk / mellom trinn på over 10 cm.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjnisi, sprekker i flisefuger, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

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

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, sprekker i toalettskål og lekkasje i det ene dusjhodet.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

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

Det er avvik:

Membran / klemring i sluk er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, sprekker i flisefuger og der kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rådonmåling, høyde på vinduskarm på soverom i kjeller mot Sør er på 1,23 mtr. Manglende håndløper langs veggen på innvendig trapp, høyde på rekkverk er 80 cm. og åpninger på trapp over 10 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

I følge PropCloud

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg og garasje bygget.
------	---------	----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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.

Ny del er i følge eier fra 2008.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiktning av taktekking 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 taktekking.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ikke synlig musetting mellom veggkonstruksjon / kledning, sprekker, ellers TG-2 pga. alder på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kappe dryppkant på stående kledning, dette for å unngå svellinger og råteskader. Utbedre musetting mellom veggkonstruksjon / kledning. Ellers jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i tak i gang 1 etg. Kaldloft er kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater, manglende isolasjon og museloft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft rundt fuktmerker / isolasjon og kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.



Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass.

Kjellervinduer utenom bod er byttet i perioden 2009 - 2012, vindu i gang 1 etg. 2015, vindu soverom 1 etg. 2016, kjøkkenvindu og tilbygg 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i vinduer kjellerbod, manglende beslag / tetting under vinduer på kjøkken mot Vest, skade i underkant på kjøkkenvindu mot Vest, manglende tetting rundt vindusglass på toalettrom og slittasje i vinduskarmer.

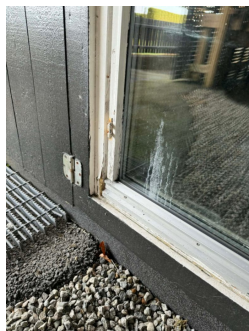
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Anbefaler å bytte vinduer som ikke er byttet i perioden 2008 - 2016. Overfatebehandle slitte overflater og utbedre beslag / tating under kjøkkenvinduer mot Vest.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2012, balkongdør på soverom fra 2011, foldedør i tilbygg fra 2008 og PVC foldedør på kjøkken fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskade i kjellerdør, sprukket glass / rustne hengsler i foldedør på tilbygg, manglende beslag under dører og stedvis slittasje i dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte kjellerdør, glass / hengsler i oldedør på tilbygg, beslag under dører og overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Sprukket glass i balkongdør vil i følge eier bli skiftet før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør vendt balkong m/ trapp på 108 kvm. Belagt med accoya terrassebord, utgang via balkongdører fra stue, kjøkken og soverom.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra balkoing til hage belagt med accoya terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må påberegnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom i kjeller mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på loft / tv stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 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.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert vedovn i kjellerstue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted har hatt tilsyn i 07.09.2021 med følgende avvik: Sotluke defekt og ikke mulig å låse

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging §6, 2. ledd.

Kommentar: Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt. Sotluken er defekt og ikke mulig å lukke/låse. Viser til byggdetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring, pkt. 23 Faremomenter ved skadd skorstein og byggdetaljblad 552.135 Ildsteder og skorsteiner pkt. 63 brannsikkerhet ved luker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feiernes anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod, denne er ikke tilstandsvurdert som rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig observasjon av rom under terreng pga. bruk av plast og evt. tiltak må vurderes ved innredning av grov / uinnredet kjellerbod.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen hvitmalt tretrapp mellom kjeller og 1 etg. og lukket tretrapp v/ tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater, manglende håndløper langs veggen, rekkverk blir målt til 80 cm. og åpninger i rekkverk / mellom trinn på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinn / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt plater i tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjnisi, sprekker i flisefuger, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

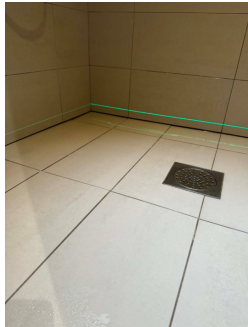
- Tiltak:

Det vil stedvis ligge noe vannansamlinger i dusjsone. Dette vil tørke etterhvert med hjelp av varmekabler. Evt. bør det vurderes å montere et dsjukabinett.

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Anbefaler å etablere oppbrett v/ dør og fuge sprukne flisefuger.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres synlig betong i sluk, tettesjikt er ikke før inn underklemring på sluk.

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

Sluk under baderkar er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å ta opp fliser i dusjnise, flytte tilstrekkelig fall til sluk og etabler nytt tettesjikt som går inn under klemring på sluk. Eller TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, baderkar og dusjnise m/ dobbel dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, sprekker i toalettstål og lekkasje i det ene dusjhodet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, bytte toalettstål og dusjhode.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle tilstøtende vegger av av betong, men det er utført hulltaking og visuell kontroll bak badekaret uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte gips plater på vegg og i tak.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskeromet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å unngår direkte vannsøl på gulv og gulvfliser med "bom" kan løse som følge av mangelfull heft til underlaget.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran / klemring i sluk er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere kontroll av membran / klemring i sluk. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereider og hovedstoppekran.

KJELLER > VASKEROM

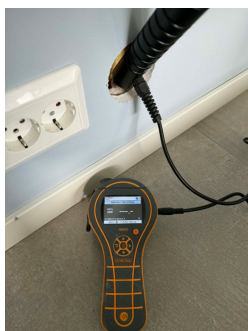
! TG 1 Ventilasjon

KJELLER > 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.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Svane kjøkkenet m/ sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy, benkeplate i laminat og tre / stein på kjøkknøy, blanco nedfelt vaskeum m/ 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: vinkjøler, koketopp, 2 stekeovner, oppvaskemaskin, kjøleskap og frysenskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Siemens avtrekk i koketopp.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv / vegger og malte plater i tak. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, sprekker i flisefuger og der kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, fuge sprukne flisefuger og etablere mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

I følge eier er alt av vannledninger / rør er skiftet ut mellom 2008 og 2021.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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.

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmesentral

Beskrivelse

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax connected 300 - 283 ltr.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod 1 etg.

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.

1965 Nybygg

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

Ukjent 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

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, 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, 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

Tilstandsrapport

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 Deler av 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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er det drenert rundt hele huset i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, høyde på vinduskarm på soverom i kjeller mot Sør er på 1,23 mtr. Manglende håndløper langs veggen på innvendig trapp, høyde på rekkverk er 80 cm. og åpninger på trapp over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere en fast instalasjon slik at avstand til vindu ikke overstiger 100 cm. montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinng / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

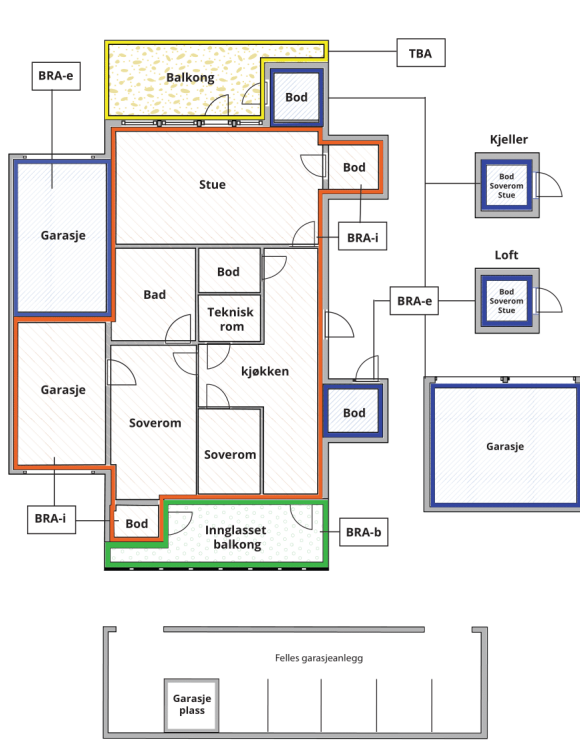
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	91			91		15	106
1 etasje	149			149	108		149
Loft	22		16	38		16	54
SUM	262		16		108	31	309
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, stue m/ trapp, 3 soverom, bad, vaskerom, garasje		
1 etasje	Gang m/ trapp, bod, toalettrom, soverom, kjøkken, stue		
Loft	Tv-stue		

Kommentar

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

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

Garasje på 37 kvm. er inkl. i BRA-i for 1 etg. og Kjellerbod på 14 kvm. er inkl. i BRA-i for kjeller.

Takhøyde målt i tv stue / loft over garasje 1,01 mtr. - 2,37 mtr. Garasje 2,28, kjøkken 2,34 mtr. - 2,95 mtr. Kjellerstue 2,22 mtr. og kjellerbod 1,27 mtr. - 2,11 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er framlagt byggesøkte tegninger, men det er ikke oppdaterte tegninger etter oppgraderinger / tilbygg. Det er ikke framlagt ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I følge eier er det skiftet deler av kledning i 2022, ny vedovn 2023,

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Helge Alsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	44	332		0	892.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjeldebakken 16

Hjemmelshaver

Alsvik Helge, Alsvik Solveig Henriette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.