

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haakonsgaten 50, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

 gnr. 32, bnr. 533

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 20159-1417

Referansenummer: AY6425

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Peter



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er en opprinnelig 4-mannsbolig som nå er vertikaldelt tomannsbolig. Men den er innredet med to leiligheter. Det er sikringssskap med to målere. Utvendig er alt utenom en del vinduer fra byggeåret 1910. Det er derfor behov for en del utskiftninger av bla. kledning og tak i nær fremtid. Innvendig har nåværende eier malt og pusset opp de fleste overflater. Det gjelder også bad og kjøkken. Noe innredning er skiftet ut. Men det sanitære røropplegget er gammelt. I kjeller er det lagt varmekabler og fliser på alle gulv. Murvegger er malt. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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. Skifer er 110 år gammel. Det mangler 4 skifere på kvisten mot vest. Avdekket råteskader på vannbord og rust på mønekjøler. Gamle plastrenner med lekkasjer. Nedløpsrør mot hage er frakoblet drens, og lagt ned og lagt ut i hagen, grunnet tett drens, som førte til lekkasje i kjeller. Original liggende trekledning, som har endel sprekker og råteskader.

Tak-konstruksjon består av Taksperre og bord. Det som er synlig var tørt. Det er to rom hvor tak-vinduer er blendet, så her var det umulig å se hvordan tilstanden på taket er akkurat der. I første etasje er det 3 stk originale vinduer med kobla glass og 1 vindu på kjøkken fra 1980-tallet. (TG2). I andre etasje er det 4 stk vinduer fra 1980-tallet (TG2). Alle vinduer nevnt over har stor slitasje på maling og begynnende råteskader. Det må påregnes utskifting av alle disse vinduene innen 5 år. I kjeller er alle vinduer skiftet i 2020 (TG0). Ny kjellerdør fra 2020. Ytterdøren har en del fuktskader. Betong inngangstrapp med metallrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har gamle porøse huntonittplater som er malt i senere tid. Omtrent alt av vegger og tak er godt malt i løpet av de siste 5 årene. Gulvene er også skiftet med tepper og laminat. Dette gjelder de fleste, unntak er kjøkken. Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel). Golv mot grunn er av betong. og fliser. Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Dovre vedovn montert i 2020, med ok plate under. Pipe er foret med nytt foringsrør i 2020.

Kjeller:

Fliser på gulv med varmekabler. Veggene er betong, som er malt. Det ble avdekket saltutslag/fuktgjennomslag i murveggen. Alt som er synlig er under kontroll, så i og med at alle vegger er synlige, så vil det ikke føre til ytterligere fuktskader. Hvis ny eier skal innrede kjeller må utvendig drenering utføres først. NB.

3 trapper. Ny trapp fra kjeller til ytterdør. Fra 1. til 2. etasje er det lagt nytt belegget i trappetrinn med trappenaser. Rekkverk ok, mangler håndrekke. Trapp til loft er en smal tretrapp på 60 cm. Mangler håndrekke. Kjeller, nye malte profilerte finerdører, samt på bad i 2. etasje. Ellers er det malte, heltre dører fra byggeår. Alle dører er stort sett ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Gammelt gulvbelegg, malt strie på vegg og malt strie i tak. Nytt dusjkabinett og nytt wc, samt et vaskeroms møbel av nyere dato. Malt med våtromsmaling både vegger og tak. Flatt badegulv. Belegget er gammelt, det er malt. Levetiden på belegget er oppbrukt, er sprøtt og kan sprekke. Sluk er gammel jernsluk og bør skiftes ut. Ventil i vegg, mangler tilluft. Ingen avvik avdekket på hulltaking.

Bad 2.etg.

Mesteparten av badet av overflater er fra 1980-tallet. Rør er fra byggeår. Det inneholder badekar, liten vask og et toalett. Vasken er av nyere dato, Det er gammelt belegg, jernsluk i gulv, det er ikke våtromsmaling på vegger. Mangler ventilasjon. Det ble ikke avdekket unormale forhold ved hulltakingen. Baderommet bør renoveres pga høy alder på overflater og rør.

Vaskerom i kjeller:

Fliser på gulv og malte murvegger, samt malt trepanel. Det er innredet med ny vaskebenk, med nye skap og skuffer, og opplegg for vaskemaskin. I tillegg inneholder rommet 2 varmtvannstanker, 1 til 1. etasje og en til 2. etasje. Godt fall mot sluk. Sluken, er en gammel jernsluk, og det må påregnes utskifting av denne. Fliser rett på betonggulv. Ny vaskebenk med ny laminat plate og nye skuffer. Kun vindu. Mangler elektrisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg.

Gammel innredning som er malt. Ny laminert benkeplate. Det sanitære røropplegget er gammelt. Ventilator er ny.

2.etg.

En side på kjøkken har nyere innredning med hvite slette skap og sort benkeplate. Siden med vask, består av gamle skap. Her er innredningen malt i senere tid. Røropplegget er gammelt og utskiftninger må påregnes. Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg i begge etasjer.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stive kobberrør fra byggeår
Avløpsrør i støpejern
Ventiler i vinduer og vegger.
1 varmtvannstank på 120 liter fra 2007.
1 varmtvannstank på 200 liter fra 2005.
Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer og 2 stk målere.
Det er ikke seriekobla røykvarslere .
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er ikke dreinsplast eller drenering rundt boligen.
Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og dreinsledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utforet med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.
35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.
Tomten er relativt flat.
Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

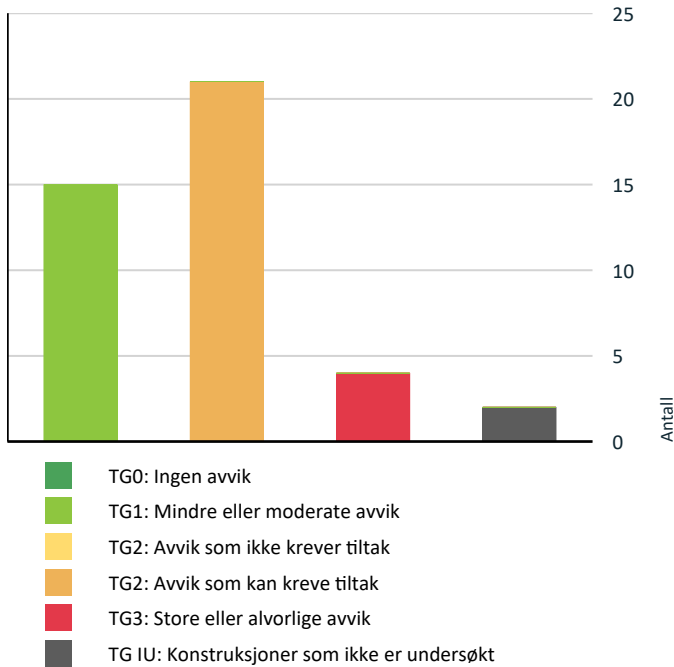
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 1.etg.-soverom er blitt kjøkken
2.etg. -Spisestue er blitt soverom

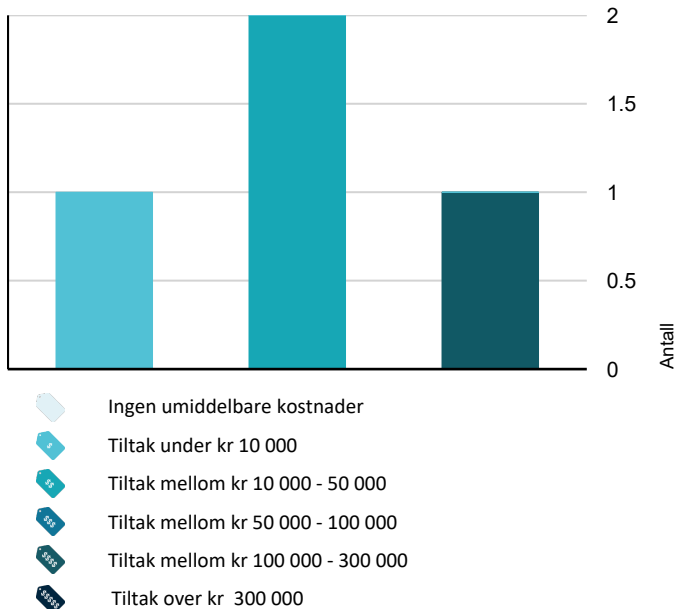
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktspærre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
-Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd. (gulv, vegger og tak)
-Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
-Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur
-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1910

Kommentar
Litt usikker på byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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. Skifer er 110 år gammel. Det mangler 4 skifere på kvisten mot vest. Avdekket råteskader på vannbord og rust på mønekjølere.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler 4 skifere på kvisten mot vest. Avdekket råteskader på vannbord og rust på mønekjølere

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skifere må skiftes.

Antatt levetid tak er maks 80-90 år og taket er 110.

TG 2 Nedløp og beslag

Gamle plastrenner med lekkasjer. Nedløpsrør mot hage er frakoblet drens, og lagt ned og lagt ut i hagen, grunnet tett drens, som førte til lekkasje i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved utskifting av tak vil nedløp og beslag tas i sammenheng med taksiftet.

TG 3 Veggkonstruksjon

Original liggende trekledning, som har endel sprekker og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taksperr og bord. Det som er synlig var tørt. Det er to rom hvor vinduer er blendet, så her var det umulig å se hvordan tilstanden på taket er akkurat der.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

I første etasje er det 3 stk originale vinduer med kobla glass og 1 vindu på kjøkken fra 1980-tallet. (TG2).
I andre etasje er det 4 stk vinduer fra 1980-tallet (TG2).
Alle vinduer nevnt over har stor slitasje på maling og begynnende råteskader. Det må påregnes utskifting av alle disse vinduene innen 5 år.
I kjeller er alle vinduer skiftet i 2020 (TG0).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Originale vinduer og vinduer fra 1980-tallet må det påregnes utskiftninger av, innen senest 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 Dører

Ny kjellerdør fra 2020.
Ytterdøren har endel fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Døren må enten vedlikeholdes eller skiftes (hovedytterdør).

TG1 Utvendige trapper

Betong inngangstrapp med metallrekkeverk.

INNVENDIG

TG1 Overflater

Taket har gamle porøse huntonittplater.
Omtrent alt av vegger og tak er godt malt i løpet av de siste 5 årene.
Gulvene er også skiftet med tepper og laminat. Dette gjelder de fleste, unntak er kjøkken.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel).
Golv mot grunn er av betong.

TG2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG1 Pipe og ildsted

Dovre vedovn montert i 2020, med ok plate under.
Pipe er foret med nytt foringsrør i 2020.

Årstall: 2020

TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fliser på gulv med varmekabler. Veggene er betong, som er malt.
Det ble avdekket saltutslag/fuktgjennomslag i murveggen. Alt som er synlig er under kontroll, så i og med at alle vegger er synlige, så vil det ikke føre til ytterligere fuktskader. Hvis ny eier skal innrede kjeller må utvendig drenering utføres først. NB.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG2 Innvendige trapper

3 trapper. Malt, ny trapp fra kjeller til 1. etasje.
Fra 1. til 2. etasje er det lagt nytt belegget i trappetrinn med trappenaser.
Rekkeverk ok, mangler håndreke.
Trapp til loft er en smal tretrapp på 60 cm. Mangler håndreke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG1 Innvendige dører

Kjeller, nye malte profilerte finerdører, samt på bad i 2. etasje.
Ellers er det malte, helte dører fra byggeår.
Alle dører er stort sett ok.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Gammelt gulvbelegg, malt strie på vegg og malt strie i tak.
Nytt dusjkabinett og nytt wc, samt et vaskeroms møbel av nyere dato.

ETASJE 1 > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Malt med våtromsmaling både vegger og tak.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flatt badegulv. Belegget er gammelt, det er malt. Levetiden på belegget er oppbrukt, er sprøtt og kan sprekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av levetiden på gulvbelegg er oppbrukt, og sprekker kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Gammel jernsluk

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr av nyere dato.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg, mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik avdekket på hulltaking.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Mesteparten av badet av overflater er fra 1980-tallet. Rør er fra byggeår. Det inneholder badekar, liten vask og et toalett. Vasken er av nyere dato, Det er gammelt belegg, jernsluk i gulv, det er ikke våtromsmaling på vegger. Mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke avdekket unormale forhold ved hulltakingen.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Fliser på gulv og malte murvegger, samt malt trepanel. Det er innredet med ny vaskebenk, med nye skap og skuffer, og opplegg for vaskemaskin. I tillegg inneholder rommet 2 varmtvannstanker, 1 til 1. etasje og en til 2. etasje.

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt synlig murvegg og malt trepanel i tak.

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Godt fall mot sluk. Sluken, er en gammel jernsluk, og det må påregnes utskifting av denne.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fliser rett på betonggulv. Eldre jernsluk, må påregnes utskifting av denne.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny vaskebenk med ny laminat plate og nye skuffer.

Årstall: 2020

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kun vindu. Mangler elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Montering av elektrisk avtrekk på påregnes.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger består av synlige murvegger i vaskerom

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gammel innredning som er malt. Ny laminert benkeplate. Det sanitære røropplegget er gammelt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Røropplegget er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det må også påregnes utskifting av vann og avløpsrør pga høy alder.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er ny.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

En side på kjøkken har nyere innredning med hvite slette skap og sort benkeplate.

Siden med vask, består av gamle skap. Her er innredningen malt i senere tid.

Røropplegget er gammelt og utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det er også påregnelig med utskiftninger av røropplegg pga sin høye alder.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stive kobberrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vinduer og vegger.

! TG 2 Varmtvannstank

1 varmtvannstank på 120 liter fra 2007.

1 varmtvannstank på 200 liter fra 2005.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

VV-tanker er ikke koblet direkte/fast til vegg, men via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

VV-tanker må kobles direkte til vegg.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer og 2 stk målere.

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.
1910 Dette er usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nåværende eier har montert varmekabler i gang og kjeller og utvendige stikkontakter.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja Det er en feil på loftet som fører til at sikringen slår seg ut.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Det lokale el-tilsyn (Haugaland Kraft) er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskap med to målere

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke seriekoblede røykvarslere.
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom på loft

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drengplast eller drenering rundt boligen. Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drengsledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utført med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Hvis kjeller skal innredes og isoleres, må grunnmuren først fuksikres på utsiden.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

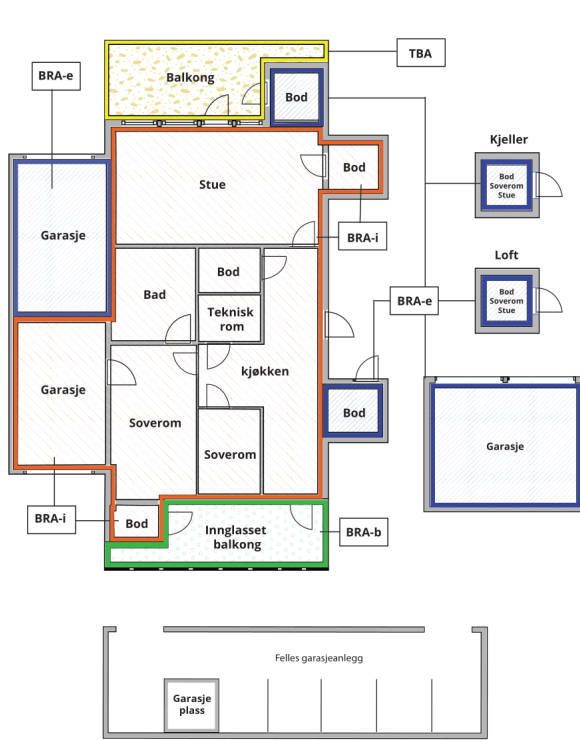
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

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)				
Etasje 1	51			51			51
Etasje 2	50			50			50
Kjeller	46			46			46
Loft	16			16		11	27
SUM	163					11	174
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Etasje 2	Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom		
Loft	Uinnredet loft, Uinnredet loft 2, Uinnredet loft 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg.-soverom er blitt kjøkken
2.etg. -Spisestue er blitt soverom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	117	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Peter Thunheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	32	533		0	343.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haakonsgaten 50

Hjemmelshaver

Thunheim Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åbøbyen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Boligen er med i vernesonen til Åbøbyen. Det betyr at ved oppussing så skal utvendig byggestil og materialbruk i størst mulig grad tilbakeføres.

Leiligheten er registrert i SEFRAK registeret iflg. grunnboken. Sefrak står for: Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

PANTEDOKUMENT

20.01.2024 14.17 BELØP: NOK 750 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/3225-1/45 REGISTRERING AV GRUNN

10.06.1982 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1135 GNR:32

BNR:40

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

450 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY6425>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon