

Tilstandsrapport



Enebolig



Nesøyra 2 B, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 22, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 370 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20159-1382

Referansenummer: CH2131

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jarle



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En arkitektonisk meget pen bygning oppført i 2007 med sokkeletasje, hovedetasje og loft. Utvendig har boligen liggende hvitmalt trekledning og glasert Hollandsk teglstein. Det er terrasser med overbygg langs to sider av boligen og innkjørsel til garasje i kjeller. Kledning og rekkverk er nylig malt. Innvendig har overflater generelt liten slitasje. Hele boligen har vannboren varme og smarthouse-teknologi. Det ble avdekket noen avvik på våtrommene, ellers stort sett ok. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glaserter panner fra byggeår. Pannene har en levetid på 70-80 år. Dobbel så lenge som vanlige panner. Tilstanden er god. 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. Det er Grøviks aluminiumsrenner. Kledningen på huset er godt malt og vedlikeholdt. Bjelke på vegg som terrassebjelker er festet til er montert utenpå lektene. Luftteglopen er tettet til og må åpnes. Mesteparten av konstruksjon er gjenkledt, men via inspeksjon via kott, er deler av konstruksjonen undersøkt. Her viste ingen avvik. Skråtaket var isolert og dampspærre var montert og klemt bra. Tak-konstruksjonen blir luftet via dampåpne sutakplater og åpninger i takpanner. Alle vinduer fra byggeår 2007. Det er ett vindu som er punktert i karnapp, stue (TG3). Dette glasset må skiftes ut. Ellers er alle vinduer ok (TG1) Hovedytterdør, grovinngangsdør, en bod-dør, en garasjedør, 2 balkongdører i 1. etasje, 1 balkongdør i 2. etasje. Ingen avvik registrert. Det er en stor terrasse som går rundt 2 sider av huset i 1. etasje. I tillegg er det en balkong i 2. etasje. Alt er teknet med terrassebord og rekkverk i tre, som er nymalt. Det ble avdekket noe råteskader i terrassebord balkong 2. etasje. (TG2). Disse råteskadene bør utbedres. Det er tett dekke over carport og inngangsparti med "Tiltaksplater i metall". Det er ingen utvendige trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte gipstak i garasje og hall, ellers malte takplater. Parkett på gulv og tapet og trepanel på vegg. Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen. Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny. Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom. På grunn av vannlekkasje i 2018, under kjøleskap, ble det lagt ny

parkett i hele stue og kjøkken. Det ble da gjort tiltak under kjøll- og fryseskap for å unngå ny lekkasje, Montert vannvarsler. Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)og NS 3600 Det var ikke krav til radonsperre når boligen ble oppført. Men det var krav til målinger. Engelsk peis i kjellerstue og glasspeis i 1. etasje. Elementpipe er pusset og malt. Feieluke i kjeller og loft. Hulltaking i utforet kjellerveggen viste under 10%.

Det er parkett på gulv og tapet på vegger og stort sett malte takplater. Sokkeletasje som også inneholder garasje (den er i betong, vegger og gulv). Garasjen har også varmekabler i gulv. I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gassett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak 2 trapper. De har ok rekkverk, men mangler håndrekk. Hvit fin profilerte dører i alle etasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg. Bad fra byggeår. Fliser på golv og vegger. Taket er malt gipstak. Det er baderomsmøblement med dobbel vask, dusjnise, vegghengt toalett, badekar. Flislagte vegger og malt gipstak. Fallforholdet mot sluk er for dårlig. Fallforholdt ble målt til 1:300, kravet er 1:100. I tillegg ble fall til dusjnise målt til 0,5: 50, mens kravet er 1:50. Dusjnise ble testet, og vannet rant ned i sluk. Det fungerer, men kravet er ikke oppfylt. Dørterskel er 15 mm, og må fuges. 2 sluker, en i dusjnise og 1 under badekar. Membran er klemt med klemring i sluk i dusjnise, under badekar var det ikke mulig å avdekke dette. Alt sanitærutstyr og innredning ok. Balansert varmegjenvinningsanlegg. Fuktmåling i gulv ble målt til under 10 %.

Bad 2.etg. Fliser på golv med vannboren varme og vegg og malte takplater.. Innredet med baderomsmøblement, dusjnise og vegghengt toalett. Det er fliser på vegg og malt gipstak. Det er nedsenket dusjnise, så fall mot sluk er ok. Membran er klemt under klemring i sluk. Balansert ventilasjon med varme- og gjenvinning. Hulltaking med fuktmåling utført i soverom bak dusjnise Under 10 %.

Bad i kjeller: Flis på vegger og gulv. Malt gips i tak. Innredet med servantskap, dusjnise og wc vegg. Det er flislagte vegger og tak av malt gips. Det er tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvene er flislagte og det er vannbåren varme. Det ble ikke registrert avvik. Membran er klemt med klemring i sluk. Det er ingen avvik på sanitærutstyret. Balansert varme- og gjenvinningsanlegg. Hulltaking med fuktmåling utført i garderobeskap bak dusjnise. Det ble målt under 10%. Ingen avvik.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom har byttet plass med bod, så bod har blitt tatt i bruk som vaskerom.

Hvis hovedfunksjonen er vaskerom, er rommet ett våtrom og skal vurderes iht. krav på våtrom.

(TEK 10 §13-15.)

Det er flis på gulv, panelplater på vegger. Malte gipsplater i tak. Hovedutfordring er at det ikke er sluk i dette rommet, men det er lagt hull i vegg mot teknisk bod, som har sluk. Det er en klessjakt fra loft og ned til vaskerom.

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater. Malte gipsplater i tak.

Gulvet er en våtsone og er ikke bygd opp som ett våtrom med membran opprettet mot vegger og dør. Det er dårlig fall mot sluk (i naborommet).

Det er ca 1 cm fall fra dør.

Det er plastsluk i naborommet (Teknisk bod), og det mangler smøremembran i hele vaskerommet.

Vaskekar, vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg noen garderobeskap,

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

Hulltaking med fuktmåling utført i skillevegg fra teknisk bod viste under 10 %. Ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og steinplate.

Det er 2 små oppvaskmaskiner og kjøleskap og frysenskap med isbitmaskin, og friskvann.

Ingen avvik på avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

I toalettrom er det søylevask og vegghengt toalett. Parkett på gulv og tapetserte vegger. I tillegg til balansert ventilasjon,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør i hele huset. Plassert i teknisk bod.

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg i hele huset. Motoren er i 2. etasje i bod. Eier opplyser at han har skiftet filtre regelmessig.

Varmepumpe, skiftet kompressor i 2023. Varmepumpe med energibrønn.

Det er varmtvannstank for den vannbårne varmen, i tillegg er det en reduserende trykktank (montert i 2019). I tillegg er det en vanlig 200 liters varmvannstank, som er montert i kott under trapp.

Eier opplyser at på sommeren kuttes vannbåren varme ut, og da brukes den, og ellers når det er behov for ekstra varmt vann.

Vannbåren varme i hele huset, i alle gulv. Service er utført. Alle rør er synlig i teknisk bod.

Smarthouse anlegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyst at hele byggegrunnen består av leire. Det ble gjort omfattende grunnarbeid, bl.a. 1 m lecakuler med ett lag støp i betong, over dette ble det armert en betongplate, og over der forskalt og støpt grunnmur. Utført nivellering med laser i kjeller viste avvik på 15 mm.

Det er gravd ned grunnmursplast, men det mangler topplist..

Platefundament og betonggrunnmur. Det mangler pussing på baksiden av huset.

Fin natursteinsmur i hage.

Lett skrånende terreng bak boligen.

Vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

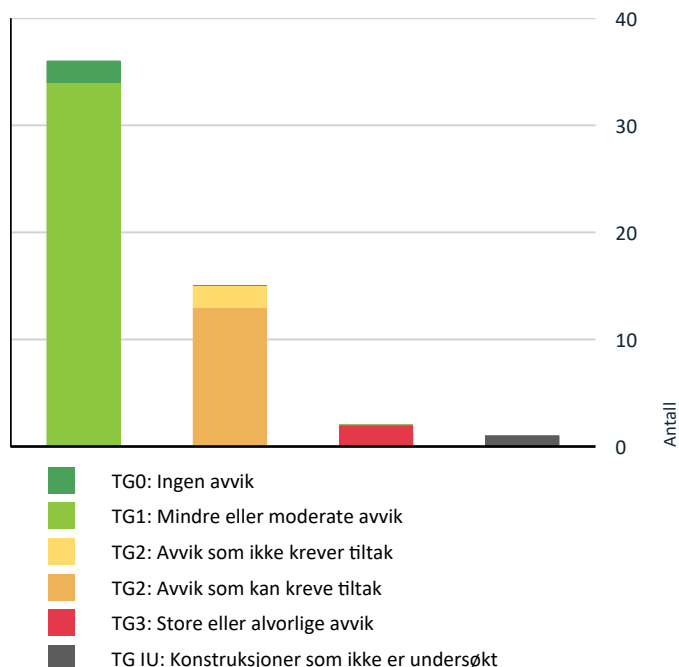
Enebolig

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

Vaskerom har byttet plass med sluse/bod

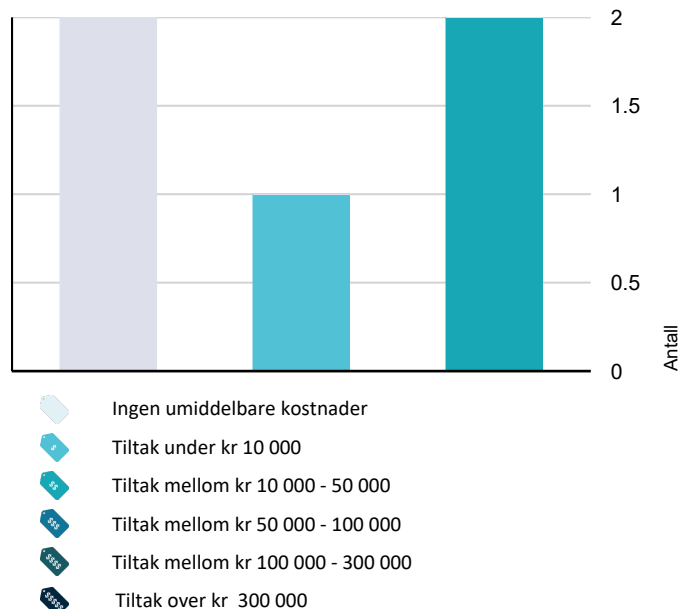
Sammendrag av boligens tilstand

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 innkleddt. (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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

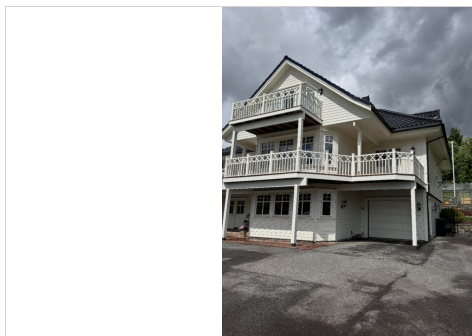
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2007

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Kledningen på huset er godt malt og vedlikeholdt.
Bjelke på vegg som terrassebjelker er festet til er montert utenpå lektene.
Lufteglipen er tettet til og må åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufteglippe under veggbjelke må åpnes

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte panner fra byggeår. Pannene har en levetid på 70-80 år.
Tiltstanden er god.

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.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mesteparten av konstruksjon er igjenkledt, men via inspeksjon via kott, er deler av konstruksjonen undersøkt. Her viste ingen avvik. Skråtaket var isolert og dampspærre var montert og klemt bra. Tak-konstruksjonen blir luftet via dampåpne sutaksplater og åpninger i takpanner.

! TG 3 Nedløp og beslag

Det er Grøviks aluminiumsrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Alle vinduer fra byggeår 2007.
Det er ett vindu som er punktert i karnapp, stue (TG3). Dette glasset å skiftes ut. Ellers er alle vinduer ok (TG1)

! TG 1 Dører

Hovedytterdør, grovinngangsdør, en boddør, en garasjedør, 2 balkongdører i 1. etasje, 1 balkongdør i 2. etasje. Ingen avvik registrert.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en stor terrasse som går rundt 2 sider av huset i 1. etasje. I tillegg er det en balkong i 2. etasje. Alt er dekket med terrassebord og rekkverk i tre, som er nymalt. Det ble avdekket noe råteskader i terrassebord balkong 2. etasje. (TG2). Disse råteskadene bør utbedres. Det er tett dekke over carport og inngangsparti med "Tiltakplater i metall".

! TG 1 Utvendige trapper

Det er ingen utvendige trapper.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Malte gipstak i garasje og hall. Resten har malte takplater. Parkett på gulv og tapet og trepanel på vegg. Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen. Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny. Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom. På grunn av vannlekkasje i 2018, under kjøleskap, ble det lagt ny parkett i hele stue og kjøkken. Det ble da gjort tiltak under kjøle- og fryseskap for å unngå ny lekkasje. Montert vannvarsler.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og NS 3600

! TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre når boligen ble oppført. Men det var krav til målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Engelsk peis i kjellerstue og glasspeis i 1. etasje.
Elementpipe er pusset og malt. Feieluke i kjeller og loft.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking viste under 10%.

Det er parkett på gulv og tapet på vegger. Stort sett malt gips i tak. Sokkeletasje som også inneholder garasje (den er i betong, vegger og gulv). Garasjen har også varmekabler i gulv. I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak.
Det må montres plastfolie for lukke avvik.

! TG 2 Innvendige trapper

2 trapper. De har ok rekkverk, men mangler håndrekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Hvit finer profilerte dører i alle etasjer.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Fliser på golv og vegger. Taket er malt gipstak. Det er badermøblement med dobbel vask, dusjnise, vegghengt toalett, badekar.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt gipstak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fallforholdet mot sluk er for dårlig.

Fallforholdt ble målt til 1:300, kravet er 1:100. I tillegg ble fall til dusjnise målt til 0,5: 50, mens kravet er 1:50.

Dusjnise ble testet, og vannet rant ned i sluk. Det fungerer, men kravet er ikke oppfylt.

Dørterskel er 15 mm, og må fuges.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Terskel må fuges.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 sluker, en i dusjnise og 1 under badekar. Sluk er klemt med klemring i dusjnise, under badekar var det ikke mulig å avdekke dette.

Vurdering av avvik:

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

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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk dusjnise bad 1.etg.



Sluk under badekar

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Alt sanitærutstyr og innredning ok

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert varmegjennvinningsanlegg.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Målt til under 10 %.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fliser på golv og vegg og malte gipsplater. Innredet med baderomsmøblement, dusjnise og vegghengt toalett.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte takplater.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er nedsenket dusjnise, så fall mot sluk er ok.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er klemt under klemring i sluk.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nedsenket dusjnise.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varme- og gjenvinning.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Under 10 %.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flis og vegger og gulv. Malt gips i tak. Innredet med servantskap, dusjnise og wc vegg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og tak av malt gips.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvene er fliselagte og det er vannbåren varme. Det ble ikke registrert avvik.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er klemt med klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad i kjeller

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er ingen avvik på sanitærutstyret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt under 10%. Ingen avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har byttet plass med bod, så bod har blitt tatt i bruk som vaskerom.

Hvis hovedfunksjonen er vaskerom, er rommet ett våtrom og skal vurderes iht. krav på våtrom.

(TEK 10 §13-15.)

Det er flis på gulv, panelplater på vegger. Malte gipsplater i tak.

Hovedutfordring er at det ikke er sluk i dette rommet, men det er lagt hull i vegg mot teknisk bod, som har sluk. Det er en klessjakt fra loft og ned til vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater. Malte gipsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtsoner må beskyttes. Det må monteres våtromsbestandig materiale for å lukke avviket

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er en våtsone og er ikke bygd opp som ett våtrom med membran opprettet mot vegger og dør. Det er dårlig fall mot sluk (i naborommet). Det er ca 1 cm fall fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i naborommet (Teknisk bod), og det mangler smøremembran i hele vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekar, vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg noen garderobeskap,

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

Vurdering av avvik:

- 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Under 10 %. Ingen avvik.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og steinplate.
Det er 2 små oppvaskemaskiner og kjøleskap og frysenskap med isbitmaskin, og friskvann.
Eneste mangel er komfyrvakt

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

I toalettrom er det søylevask og vegghengt toalett. Parkett på gulv og tapetserte vegger. I tillegg til balansert ventilasjon,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør i hele huset. Plassert i teknisk bod.

! TG 1 Avløpsrør

Alt ok.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg i hele huset. Motoren er i 2. etasje i bod. Eier opplyser at han har skiftet filtre regelmessig.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, skiftet kompressor i 2024. Varmepumpe med energibrønn, hvor det er boret etter vann.
Vann til vann.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank for den vannbårne varmen, i tillegg er det en reduserende trykktank (montert i 2019). I tillegg er det en vanlig 200 liters varmtvannstank, som er monterte i kott under trapp. Eier opplyser at på sommeren kuttes vannbåren varme ut, og da brukes den. Eller når det er behov for ekstra varmt vann til f.eks. dusjing.

! TG 1 Vannbåren varme

Varmepumpe med energibrønn for å hente ut grunnvarme. Vannbåren varme i hele huset, i alle gulv. Service er utført. Alle rør er synlig i teknisk bod.
Kompressor i varmpumpe ble skiftet i nov.2023

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.

Smarthouse anlegg far byggeår.

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

! TG 0 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 forenklete 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.

Via Smart-house teknologi er det røykvarsler i hele boligen.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyst at hele byggegrunnen består av leire. Det ble gjort omfattende grunnarbeid, bl.a. 1 m lecakuler med ett lag støp i betong, over dette ble det armert en betongplate, og over der forskalt og støpt grunnmur. Utført nivellering med laser i kjeller viste avvik på 15 mm.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gravd ned grunnmursplast, men det mangler topplst..

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Platefundament og betonggrunnmur. Det mangler pussing på baksiden av huset.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Fin natursteinsmur i hage.

! TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger fra byggeår.

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

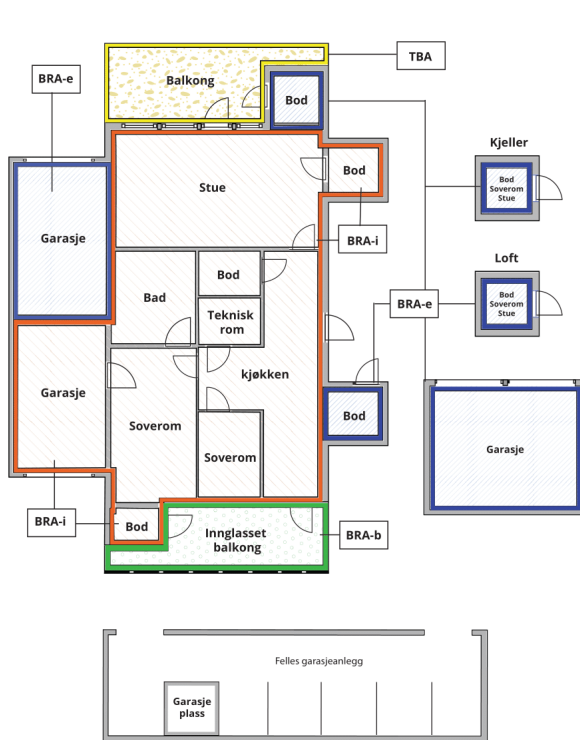
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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)				
Etasje 1	145			145	95		145
Etasje 2	90			90	6	6	96
Underetasje	135			135	30		135
SUM	370				131	6	376
SUM BRA	370						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, Hjemmekontor, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Walk-in closet, Bad		
Etasje 2	Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2		
Underetasje	Hall m/trapp, Grovinggang, Bad, Trimrom, Kjellerstue, Kott under trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Brannsluse, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom har byttet plass med sluse/bod

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Enebolig	328	42

Kommentar

Enebolig S-rom i kjeller= Garasje m/bod, teknisk bod, trappekott

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Aud Hege Jørgensen Hebnes	Kunde
	Jarle Hebnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	22	205		0	1255.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nesøyra 2 B

Hjemmelshaver

Hebnes Aud Hege Jørgensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saudasjøen nedenfor Sauda Fjordhotell

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

1999/5193-1/45 LEIEAVTALE
30.09.1999 LEIETID: 30 År
FRA DATO: 01.09.1999
LEIE: NOK 550 000 PR. År
RETTIGHETSHAVER: SAUDA FJORD HOTEL AS
ORG.NR: 980 927 342
GJELDER LEIE FOR DRIFT AV HOTELLET
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Leieavtalen kan ikke overdras uten samtykke fra utleier
OVERFØRT FRA: KNR:1135 GNR:22 BNR:130
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/164978-1/200 PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
22.02.2017 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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 bruker 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 for 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 dampsperrer bak. Dette av 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 ulik definisjon 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/personvernerklaering/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/CH2131>

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