




# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kalhagbakken 16, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

# gnr. 28, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20159-1494

Eiendomsverdi ref nr: IY1165

Foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Bjørg Ravnøy



Medlem av  
  
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# 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.

## 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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En arkitektonisk flott trehusbygning med sjel bygd i 1918. Nåværende eiere kjøpte boligen på slutten av 80-tallet og har gjort ett omfattende restaureringsarbeid.

Utvendig er det bla. skiftet kledning og vinduer, isolert og skiftet tak. Det er gravd ned drens og bygd nytt inngangsparti og terrasse.

Innvendig ble det lagt opp nytt elektrisk og sanitært røropplegg, skiftet bad og kjøkken på slutten av 90-tallet. I kjelleren ble det bygd nytt vaskerom rundt 2005 med bla. nye rør i rør vannledninger og ny vv-tank i 2007.

Innvendige overflater er pent malt og behandlet, skråtak på loft er isolert m.m.

Avvik som kan nevnes er noe kondens og fuktproblem med noen vinduer.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1918

### 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.

I 2001 ble gammelt eternitt tak fjernet og erstattet med ny betongstein,

Takrenner er av stål fra 2001.

Det er ikke snøfangere eller feietrinn.

På slutten av 1980-tallet ble hele kledningen skiftet, samtidig ble det lektet ut med 7 cm og isolert. Det ble også lagt inn skjult elektrisk opplegg. Huset er godt malt og vedlikeholdt, senest malt i 2020.

Sperr med sutaksbord. Tak-konstruksjonen er av typen mansard-tak. Deler av taket utgjør ytterveggen i 2.etg. og er veldig bratt. Det blir en veldig god utnyttelse av loftet. Det er innredet ett rom på loftet, hvor skråtak er isolert og panelt vegger, god lufting. Resten av loftet er uinnredet med synlige takkonstruksjoner, her ble det ikke avdekket noe fukt- eller råteskader. Ikke noe mer enn normal elde og slitasje på et hus som er over 100 år.

Skråtak i 2.etg. er også også isolert. Det flate taket er lektet ned ca 10 cm med unntak av ett soverom.

Alle vinduer ble skiftet på 1990-tallet. Det er vinduer med krysspøst og flere fags vindu.

Det har vært utfordringer med punkteringer og dårlige pakninger på enkelte vinduer.

I 2. etasje ble noen glass skiftet i 2012. Men malingen flasser nede i bunnkarmen på noen vinduer, som kan skyldes kondens eller feil type maling. Noen vinduer i 2. etasje. får TG.

I 1. etasje ble det skiftet glass på noen vinduer i 2021. TG1 på vinduer i 1. etasje.

Kjellervinduer er også fra 1990-tallet. TG1.

Balkongdøren er fra 2020. Malt kjellerdør og hoveddør fra 90-tallet.

Balkong ble bygd rundt 1995. Det mangler terrassebordbeslag inn

mot vegg, terrassebordene er veldig slitt. Her må det påregnes utskifting av enkelte bord.

Betongtrapp med skiferfliser til hovedinngang med rekkverk på en side.

Tretrapp fra terrasse til plen (den har rekkverk på begge sider).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

De fleste gulvene er fra byggeåret og er pent behandlet.

Vegger har tapet og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte plater.

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

Scan ovn fra 1998. Ok plate under og ok brannmur.

Feieluke i kjeller og loft.

Pipa er fra byggeår, den har ikke foring. Det må påregnes å fore pipa.

Kjelleren består stort sett av betong på gulv og vegger, med unntak av to boder, samt et vaskerom, som er innredet.

Eier informerte om at i kjellergulvet var det et lag med jord når de overtok huset. Det ble støpt over, slik at det er noe jorddamp som kommer opp. Generelt sett virket kjelleren tørr.

Det er tre trapper i huset.

Kjellertrapp er selvbygd i furu. Mangler noe rekkverk

Trapp fra 1.-2.etg. er en original pent malt trapp med rekkverk og håndrekke.

Loftstrappen er en svingtrapp med noe lav takhøyde. Den har ingenting rekkverk.

Originale furu fyllingsdører som er malte og vedlikeholdte.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Golvbelegg, våtromstapet. Innredet med baderomsmøblement, dusjkabinett og toalett.

Beiset trepanel i tak. Det er utenpåliggende vann- og avløpsrør på vegg under baderomsmøblement. (Dette er gjort grunnet at det er tømmervegger).

Det ble avdekket svimerker i vinylbelegget.

Belegget er klemt ned i sluk under dusjkabinett.

Baderomsinnredningen er fra 1998 med unntak av toalett som er skiftet i senere tid.

Det mangler tilluft til rommet. Vifte fra 1998.

Hulltaking er ikke foretatt, og ikke mulig, grunnet at konstruksjon er av heltre tømmervegger, med utenpåliggende vannledninger.

#### Vaskerom i kjeller;

Det er fliser på gulv. To av veggene er i betong, og de to andre veggene er panelt. Murveggene har fliser. Det er rør-i-rør vannledninger, varmvannstank fra 2008 og vaskebenk.

Malt trepanel i tak.

Det er fliser med ok fall på 1:100 til sluk.

Det er ikke membran, det er lagt fliser på betonggulvet i kjelleren.

Opplegg for vaskemaskin, vaskebenk og varmtvannstank.

Det er kun vindu på vaskerommet.

Betongvegger og synlige vannledninger gjør at hulltaking ikke er mulig eller nødvendig. Det ble ikke avdekket synlig fukt.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra Trestubben i helte furu med profilerte fronter.  
Alle hvitevarer er ikke integrert, og heller ikke sjekket.  
Ventilator fra 1996.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i gang med belegg på gulv, tapet på vegg og trepanel i tak.  
Har porselensvask, toalett, vindu og ventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av myk kobber til kjøkken og bad, mens vaskerommet i kjeller har rør-i-rør, som er skjøtet inn på kobberrør. Kobberrør får TG2 og plastledningene får TG1.  
Det er plast avløpsrør inne i huset til kjøkken og bad.  
I kjelleren i år 2000, ble bunnledning hugget opp og det ble lagt ny bunnledning samt drensledning ut.  
Huset står på fjell, vannet følger fjellet, så derfor var det et godt tiltak å legge drensledning i kjellergulvet.

Ventiler i vinduer og vegger.

Varmepumpe fra 2021.

Varmtvannstanken er fra 2007.

Nytt sikringsskap fra 1990 med automatiske sikringer. El-tilsyn i 2017.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell

Eier har gravd ned drens rundt hele huset.

Natursteinsmur med noe betong

Det er flere, flotte natursteinsmurer som er pent lødd.

Lett skrånende terreng.

Vann- og avløpsledninger er skiftet på 2000-tallet.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller og loft.

Det mangler rekkverk på en side av utvendig inngangstrapp.

Det er ikke montert snøfangere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

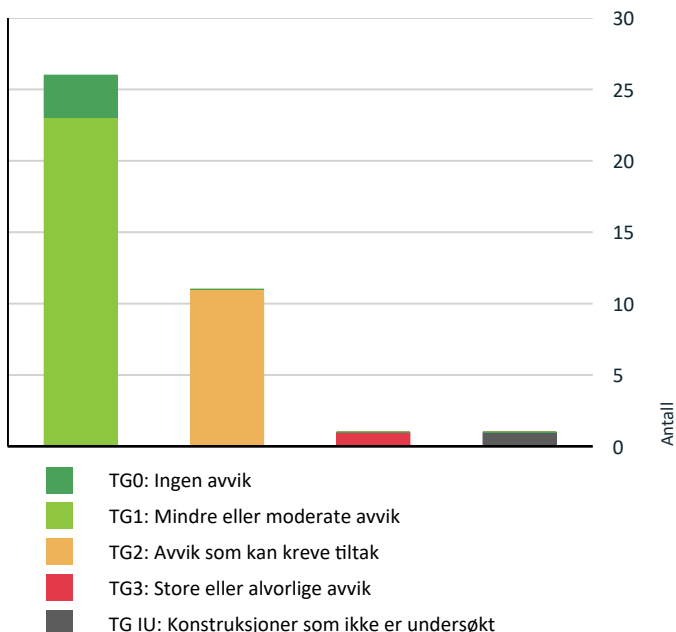
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

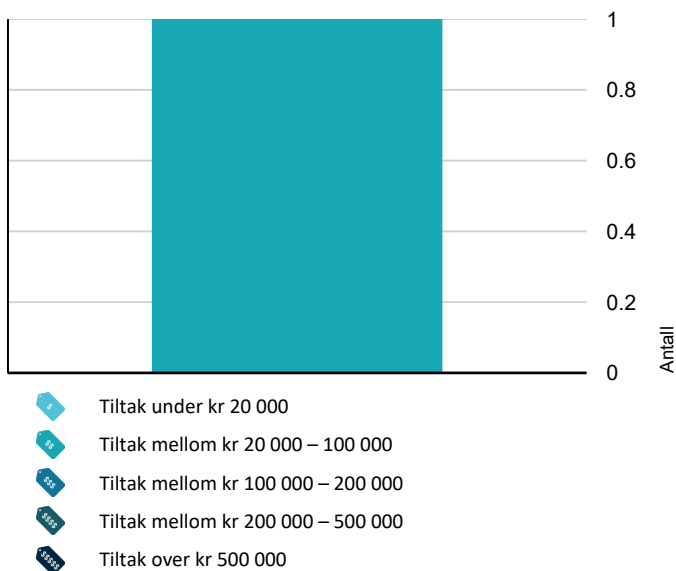
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1918

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg i brystvegg mot vest	Inngangsparti med entre og toalettrom
------	------------------------------------	---------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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. I 2001 ble gammelt eternitt tak fjernet og erstattet med ny betongstein,

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner er av stål fra 2001.  
Det er ikke snøfangere eller feietrinn.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

På slutten av 1980-tallet ble hele kledningen skiftet, samtidig ble det lektet ut med 7 cm og isolert. Det ble også lagt inn skjult elektrisk opplegg. Huset er godt malt og vedlikeholdt, senest malt i 2020.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Sperr med sutaksbord. Tak-konstruksjonen er av typen mansard-tak. Deler av taket utgjør ytterveggen i 2.etg. og er veldig bratt. Det blir en veldig god utnyttelse av loftet. Det er innredet ett rom på loftet, hvor skråtak er isolert og panelt vegger, god lufting. Resten av loftet er uinnredet med synlige takkonstruksjoner, her ble det ikke avdekket noe fukt- eller råteskader. Ikke noe mer enn normal elde og slitasje på et hus som er over 100 år. Skråtaket i 2.etg. er også også isolert. Det flate taket er lektet ned ca 10 cm med unntak av ett soverom.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Alle vinduer ble skiftet på 1990-tallet. Det er vinduer med krysspost og flere fags vindu.  
Det har vært utfordringer med punkteringer og dårlige pakninger på enkelte vinduer.  
I 2. etasje ble noen glass skiftet i 2012. Men malingen flasser nede i bunnkarmen på noen vinduer, som kan skyldes kondens eller feil type maling. Noen vinduer i 2. etasje. får TG.  
I 1. etasje ble det skiftet glass på noen vinduer i 2021. TG1 på vinduer i 1. etasje.  
Kjellervinduer er også fra 1990-tallet. TG1.

**Årstall:** 1990

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Noen glass i 2.etg. må skiftes.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Noen glass i 2.etg. må skiftes.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Balkongdøren er fra 2020. Malt kjellerdør og hoveddør fra 90-tallet.

Årstall: 1990

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ble bygd rundt 1995. Det mangler terrassebordbeslag inn mot vegg, terrassebordene er veldig slitt. Her må det påregnes utskifting av enkelte bord.

Rekkverk ble målt til 84 cm.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

I tillegg må det påregnes utskifting av enkelte bord på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Manglende utskifting kan medføre at kledning råtner.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp med skiferfliser og varmekabler til hovedinngang med rekkverk på en side. Noen fliser har løsnet.

Tretrapp fra terrasse til plen (den har rekkverk på begge sider).

Årstall: 1990

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

De fleste gulvene er fra byggeåret og er pent behandlet.

Vegger har tapet og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte plater.

## TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Scan ovn fra 1998. Ok plate under og ok brannmur.

Feieluke i kjeller og loft.

Pipa er fra byggeår, den har ikke foring. Det må påregnes å fore pipa.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleren består stort sett av betong på gulv og vegger, med unntak av to boder, samt et vaskerom, som er innredet.

Eier informerte om at i kjellergulvet var det et lag med jord når de overtok huset. Det ble støpt over, slik at det er noe jorddamp som kommer opp. Generelt sett virket kjelleren tørr.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### 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.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er tre trapper i huset.

Kjellertrapp er selvbygd i furu. Mangler noe rekkverk

Trapp fra 1.-2.etg. er en original pent malt trapp med rekkverk og håndrekke.

Loftstrappen er en svingtrapp med noe lav takhøyde. Den har ingenting rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på kjeller og loftstrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk på kjeller og loftstrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Originale furu fyllingsdører som er malte og vedlikeholdte.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Golvbelegg, våtromstapet. Innredet med baderoms møblement, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 1998

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Beiset trepanel i tak. Det er utenpåliggende vann- og avløpsrør på vegg under baderomsmøblement. (Dette er gjort grunnet at det er tømmervegger).

Årstall: 1998

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble avdekket svimerker i vinylbelegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Belegget er klemt ned i sluk under dusjkabinett.

Årstall: 1998

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsutstyret er fra 1998,

Årstall: 1998

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det mangler tilluft til rommet. Vifte fra 1998.

Årstall: 1998

#### 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.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, og ikke mulig, grunnet at konstruksjon er av heltre tømmervegger, med utenpåliggende vannledninger.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulv. To av veggene er i betong, og de to andre veggene er panelt. Murveggene har fliser. Det er rør-i-rør vannledninger, varmvannstank fra 2008 og vaskebenk.

Årstall: 2005

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt trepanel i tak.

Årstall: 2005

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser med ok fall på 1:100 til sluk.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ikke membran, det er lagt fliser på betonggulvet i kjelleren.

Årstall: 2005

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, vaskebenk og varmtvannstank.

Årstall: 2005

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er kun vindu på vaskerommet.

Årstall: 2005

#### 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.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Betongvegger og synlige vannledninger gjør at dette ikke er nødvendig.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra Trestubben i helte furu med profilerte fronter. Alle hvitevarer er ikke integrert, og heller ikke sjekket.

Årstall: 1996

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator skiftet i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er belegg på gulv, tapet på vegg og trepanel i tak. Har porselensvask, toalett, vindu og ventil.

Årstall: 1990

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av myk kobber til kjøkken og bad, mens vaskerommet i kjeller har rør-i-rør, som er skjettet inn på kobberrør. Kobberrør fra TG2 og plastledningene får TG1.

Årstall: 1990

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast avløpsrør inne i huset til kjøkken og bad. I kjelleren i år 2000, ble kjellergulvet hugget opp og det ble lagt ny bunnledning samt drensledning ut.

Huset står på fjell, vannet følger fjellet, så derfor var det et godt tiltak å legge drensledning i kjelleren.

Årstall: 1990

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventiler i vinduer og vegger.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2021.

Årstall: 2021

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 2007.

Årstall: 2007

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Nytt sikringsskap fra 1990 med automatiske sikringer. El-tilsyn i 2017.

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.  
**1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Sluttkontroll 20.2.2026. Type endring er at det er montert sensor og spotter i garasje.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Eier har gravd ned drener rundt hele huset.

Årstall: 1995

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Natursteinsmur med noe betong

# Tilstandsrapport

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er flere, flotte natursteinsmurer som er pent lødd.

Årstall: 1990

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Lett skrånende terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger er skiftet på 2000-tallet.

Årstall: 2000

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.  
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Det er ikke montert snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfanger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje bygd i 2000.

Oppført med bla. høy betongmur mot terreng med bindingsverk over.

Liggende trekledning og betongstein på taket.

Har strøm og garasjeport med automatisk portåpner. (ny i 2017)

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

# 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

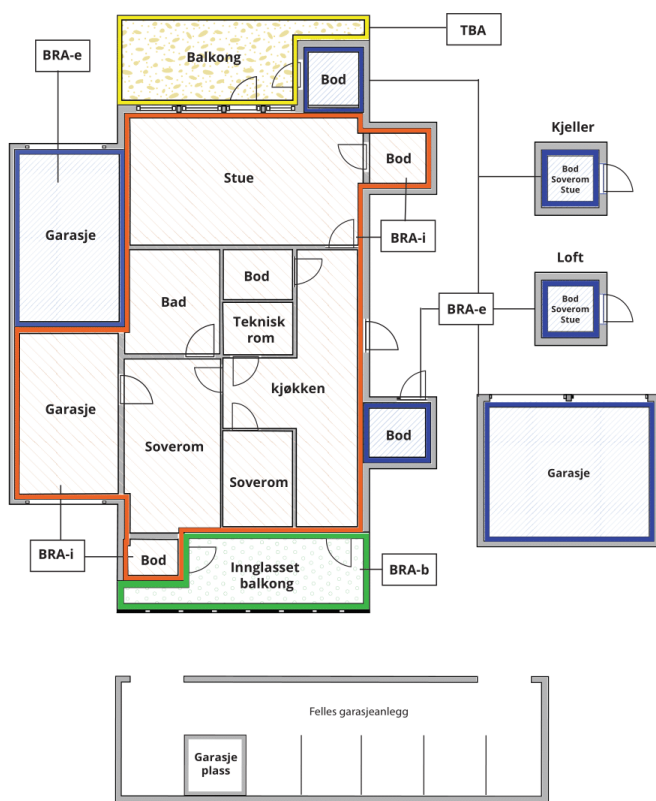
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 <sup>2</sup>			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	68			68	26		68
Etasje 2	54			54			54
Loft	10			10		30	40
Kjeller	47			47			47
<b>SUM</b>	<b>179</b>				<b>26</b>	<b>30</b>	<b>209</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, stue 2		
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Gang, loftstue		
Kjeller	Uinnredet kjeller, vaskerom, bod, bod 2		

## Kommentar

Det er stor takhøyde i 1.etg. og 2.etg.  
1.etasje= 265  
2.etasje= 255 (ett rom 267)  
Kjeller= 200

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Bjørg Ravnøy	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	65		0	986.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kalhabakken 16

### Hjemmelshaver

Ravnøy Bjørg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kalhabakken med flott utsikt mot fjord og fjell .

### 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Stor tomt med pent opparbeidet hage.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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 skadedyrstilfeller 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