

Tilstandsrapport



Enebolig



Saua gard 47, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 18, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 20159-1449

Referansenummer: MI1002

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Ragnar



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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller med sokkeletasje bygd i 1978. Boligen er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. det ble generelt avdekket lite feil og mangler. Kjeller har isolerte grunnmurselement, noe som er en meget god type grunnmur. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Vinduer og glaserte takpanner er fra byggeåret. Balkong ble bygd rundt 2005. Innvendig ble to bad renoveret i 2004/5 og nytt kjøkken i 2012. Nytt sikringsskap ble montert i 2023. Overflater er i tillegg blitt pusset opp jevnlig med diverse maling etc. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glasert teglstein fra byggeåret. Det ble ikke avdekket spesielle feil og mangler ved befarings. Men ved undersøkelse av tak-konstruksjon innvendig ble det avdekket merker etter gamle fuktskjolder. Takrenner og nedløpsrør i plast. Vanskelig å si årstall, men de er skiftet etter byggeår. Tilstanden tilsier slutten av 90-tallet. Det ble ikke avdekket lekkasjer. Feietrinn er montert og snøfangere er montert på begge sider. Stående kledning med over/underligger og liggende oppe i brystvegger. Kledningen er godt malt (senest i år på tre sider) og vedlikeholdt.

Det er saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og sutakplater. Det er kaldt loft med isolert bjelkelag. Det er ikke lagt gulv. Det ble avdekket noe fuktskjolder oppe i møne mellom noen takstoler. Dette kan skyldes at regn har blåst inn under mønepanner. Det anbefales at dette undersøkes nærmere ved å eventuelt fjerne mønepanner og kontrollere hvordan mønet er tettet. Alle vinduer er fra byggeåret 1978. Tilstand fremdeles ok. Men tid for utskiftninger nærmer seg. Det er 2 stk balkongdører i teak fra byggeåret. Tid for utskiftning nærmer seg. Skyvedør til balkong ble montert i 2012. Hoveddør og kjellerdør ble skiftet på samme tid. Det ble bygd ny balkong i 2005. Terrassebord har en del slitasje og noe råteskader. Det mangler beslag mellom terrasse og vegg. Det gjelder alle steder inkl. andre siden av boligen ved inngang. Rekkverk har god tilstand, er godt malt og er 90 cm høyt iht. krav i 2005. Det ble også montert tett duk mellom bjelkene. Den er IKKE sjekket vedr. tetthet.

INNENDIG

[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. Men hele boligen er jevnlig vedlikeholdt og pusset opp. Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Det er montert Scan vedovn i stuen rundt år 2000. I kjellerstuen er det montert en liten Jøtul 600.

Alle avstander til brennbart er ok i begge stuene. I kjellerstuen er det feieluke. Her er avstanden til vegg omtrent 0. Det må derfor monteres en brannsikker plate på veggen ved siden.

Det ble målt fuktighet på 22% inne i utforet kjellervegg under trapp. Det er noe høyt og bør ligge under 15 %. Årsaken kan skyldes en kombinasjon av fuktighet i grunnen eller gjennom muren.

Malt tretrapp ned til kjeller. Har ok rekkverk, men mangler håndrekk. Hvit profil innerdører skiftet i senere tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg. Bad ble pusset opp av firma i 2004 med bla nye fliser på vegger og gulv samt ny innredning. Ok tilstand på fliser på vegg. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, men gulvet er flatt og har ikke fall til sluk. Bilde av sluk bekrefter at membran er lagt. Ok tilstand på innredning. Det er ventil i taket som går opp på loft og ut over tak. Dette burde vært mekanisk avtrekk. Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Bad i kjeller: Bad ble pusset opp i 2005 med bla. fliser på gulv og vegger. Ok tilstand på fliser på vegg. Bilde av sluk bekrefter at membran er lagt. Det er ok fall. Men det må lages utsparing i bunnskinen. Tilstand på innredning er ok. Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg. Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Vaskerom i kjeller: Vaskerommet har gulvbelegg og malte huntonittplater på vegg. Det er laget en innredning av hobbyplater med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Veggplater er ikke godkjent for våtrom. Sluken er under vaskemaskinen. Her må det lages bedre tilgang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det ble montert nytt HTH-kjøkken i 2012. Innredningen har liten slitasje. Det er IKKE montert komfyrvakt og vannvarsler iht. krav i 2010. Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Myke hvite kobberrør Avløpsrør i plast fra byggeår. Boligen har ventilasjon via ventiler Varmepumpe av eldre dato. Utskiftning må påregnes. VV-tank er montert på vaskerommet. Den er innbygd i ett skap. Tanken ble montert i 2008. Tilgang til sluk må gjøres bedre. Elektrisk tilkobling er via stikk-kontakt og ikke godkjent iht. forskrift av 2010. Nytt sikringsskap i 2023. Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet

Beskrivelse av eiendommen

I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er dremsplast rundt grunnmur fra byggeår

Grunnmur består av isolerte betongelement med bla, utvendig forblending i stein. Dette er en meget god type grunnmur.

Det er forstøtningsmur i betong ved innkjørsel til garasjen.

Høyde på rekkverk ble målt til 80 cm som er 10-20 cm for lavt.

Dagens forskrift sier 100 cm.

Terrenget på tomten er skrått. Derfor er det bygd bolig med sokkel.

Det er fall fra innkjørsel og inn mot grunnmur. Det er derfor veldig viktig med god drenering.

Utvendige rør er fra byggeår og er IKKE sjekket.

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

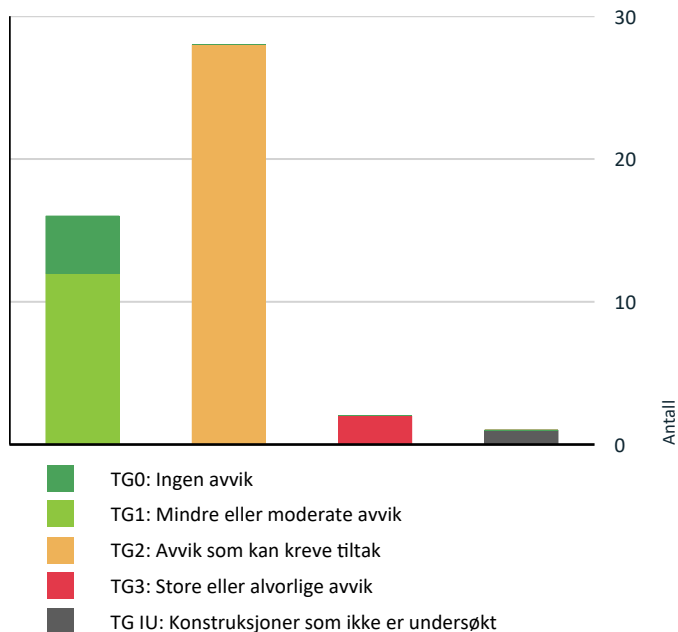
Hobbyrom er blitt innredet til kjellerstue, klesbod er blitt innredet til soverom. Dette skulle det vært søkt bruksendring på fra s-rom til p-rom. Det hadde helt sikkert blitt godkjent fordi begge rom tilfredsstiller krav til rømningveg, lysforhold og takhøyde.

Garasje

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

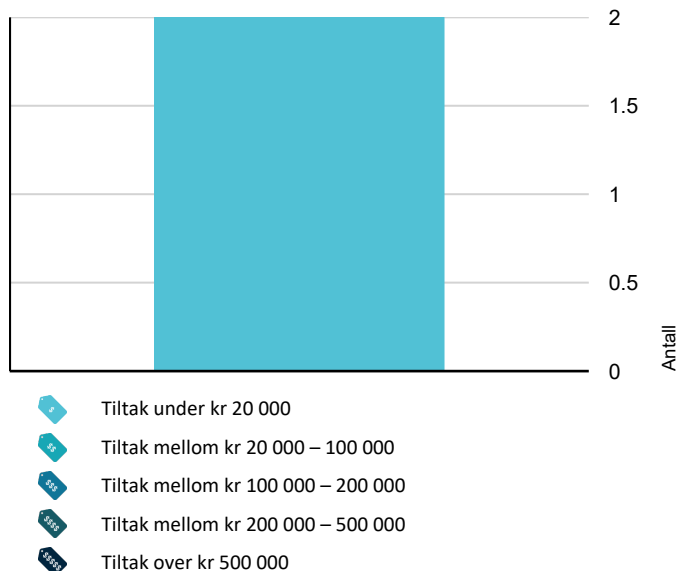
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd. (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur
- Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[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 > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1978

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasert teglstein fra byggeåret.

Det ble ikke avdekket spesielle feil eller mangler ved befaringen. Ved undersøkelse av takkonstruksjonen innvendig ble det imidlertid avdekket merker etter gamle fuktskjolder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Gamle fuktskjolder kan indikere tidligere lekkasjer, og det er derfor økt risiko for fremtidige vanninntrengninger og skader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast. Vanskelig å si årstall, men de er skiftet etter byggeår. Tilstanden tilsier slutten av 90-tallet.

Det ble ikke avdekket lekkasjer.

Feietrinn er montert og snøfangere er montert på begge sider.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Stående kledning med over/underligger og liggende oppe i brystvegger. Kledningen er godt malt (senest i år) og vedlikeholdt. Vegg mot nord ble ikke malt i år.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og sutaksplater. Det er kaldt loft med isolert bjelkelag. Det er ikke lagt gulv. Det ble avdekket noe fuktskjolder oppe i møne mellom noen takstoler. Dette kan skyldes at regn har blåst inn under mønepanner. Det anbefales at dette undersøkes nærmere ved å eventuelt fjerne mønepanner og kontrollere hvordan mønet er tettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Vinduer

Alle vinduer er fra byggeåret 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

! TG 2 Dører

Det er i tillegg 2 stk balkongdører i teak fra byggeåret og en kjellerdør som er skiftet i senere tid. Skyvedør til balkong ble montert i 2012. Hoveddør og kjellerdør ble skiftet på samme tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdører fra byggeåret har en del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det ble bygd ny balkong i 2005. Terrassebord har en del slitasje og noe råteskader. Det mangler beslag mellom terrasse og vegg. Det gjelder alle steder inkl. ander siden av boligen ved inngang. Rekkverk har god tilstand, er godt malt og er 90 cm høyt iht. krav i 2005. Det ble også montert tett duk mellom bjelkene. Den er IKKE sjekket vedr. tetthet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble avdekket råteskader i noen terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Terrassebord med råteskader må skiftes.



Mangler beslag mot vegg



Mangler beslag mot vegg



Tett duk mellom bjelker

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har flere utvendige trapper; Betongtrapp inn i terrenget fra bilveg ned til inngangsdør, betongtrapp fra inngangsparti og ned til gangsti bak bolig og betongtrapp ned til kjellerdør. I tillegg en tretrapp fra balkong til terreng. Det er krav til rekkverk på begge sider. Noen trapper mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det gjelder noe steder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming. Men hele boligen er jevnlig vedlikeholdt og pusset opp.

! TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert Scan vedovn i stuen rundt år 2000. I kjellerstuen er det montert en liten Jøtul 600. Alle avstander til brennbart er ok i begge stuene.

I kjerrstuen er det feieluke. Her er avstanden til vegg omtrent 0. Det må derfor monteres en brannsikker plate på veggen ved siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble målt fuktighet på 22% inne i vegg. Det er noe høyt og bør ligge under 15 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Malt tretrapp ned til kjeller. Har ok rekkverk, men mangler håndrekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige dører

Hvit profil innerdører skiftet i senere tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad ble pusset opp av firma i 2004 med bla nye fliser på vegger og gulv samt ny innredning.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Ok tilstand på fliser på vegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bilde av sluk viset at det er lagt membran.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Eier kan bekrefte at ansvarlig firma har lagt membran.

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.



Synlig membran

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Ok tilstand på innredning.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett er skrudd i gulv. Det burde vært limt for å unngå hull i membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skruehull bør fuges og sisternen limes.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i taket som går opp på loft og ut over tak. Dette burde vært mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2005 med bla. fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Ok tilstand på fliser på vegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er ok fall. Men det må lages utsparring i bunnskinn.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bilde viser at det er lagt membran.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.



Synlig membran

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstand på innredning er ok.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har gulvbelegg og malte huntonittplater på vegg. Det er laget en innredning av hobbyplater med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggplater er ikke godkjent for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger i våtsoner rundt vask bør beskyttes bedre.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Sluken er under vaskemaskinen. Her må det lages tilgang. Over halvparten av antatt levetid på gulvbelegg er oppbrukt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er under skap til vaskemaskin.

Over halvparten av antatt levetid gulvbelegg er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning som er hjemmebygd av hobbyplater. Har en del slitasje på benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er bare vanlig veggventil og vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det ble montert nytt HTH-kjøkken i 2012.

Innredningen har liten slitasje.

Det er IKKE montert komfyrvakt og vannvarsler iht. krav i 2010.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Myke hvite kobberrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av eldre dato. Utskiftning må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

VV-tank er montert på vaskerommet. Den er innbygd i ett skap.

Tanken ble montert i 2008. Tilgang til sluk må gjøres bedre.

Elektrisk tilkobling er via stikk-kontakt og ikke godkjent iht. forskrift av 2010.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 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 forenklede 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.

Nytt sikringsskap i 2023.

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.

1978

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner egnet 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 bygningssakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet i tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drensplast rundt grunnmur fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte betongelement med bla, utvendig forblending i stein. Dette er en meget god type grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur i betong ved innkjørsel til garasjen.
Høyde på rekkverk ble målt til 80 cm som er 10-20 cm for lavt.
Dagens forskrift sier 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget på tomten er skrått. Derfor er det bygd bolig med sokkel.
Det er fall fra innkjørsel og inn mot grunnmur. Det er derfor veldig viktig med god drenering.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig hulltaking og fuktmåling i utforet grunnmur avdekket 22 % fuktighet. Årsaken ligger sannsynligvis her på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige rør er fra byggeår og er IKKE sjekket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje på 18 m2 som er godt vedlikeholdt.

Det ble skiftet kledning og tak i 2022.

El-billader er montert.

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

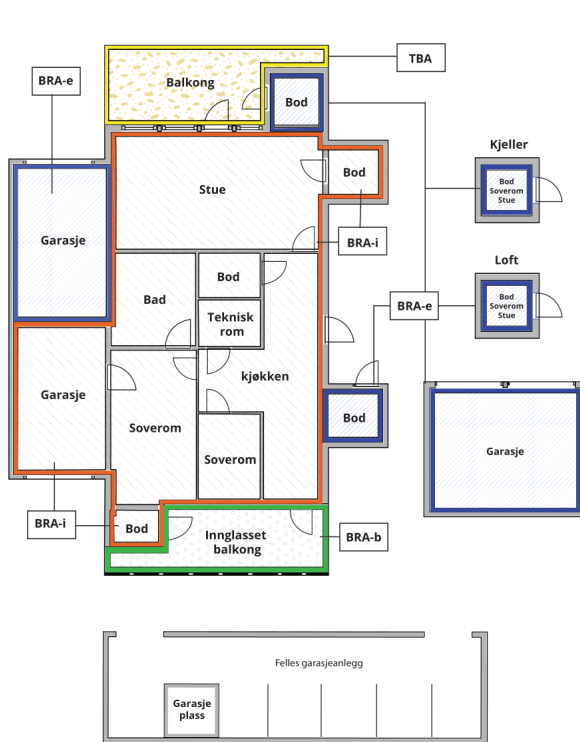
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	50
Kjeller	81			81	
SUM	169				50
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hobbyrom er blitt innredet til kjellerstue, klesbod er blitt innredet til soverom. Dette skulle det vært søkt bruksendring på fra s-rom til p-rom. Det hadde helt sikkert blitt godkjent fordi begge rom tilfredsstiller krav til rømningveg, lysforhold og takhøyde.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	6
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Ragnar Fosstveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	18	146		0	1132.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saua gard 47

Hjemmelshaver

Fosstveit Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saua Gard

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.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

2024/1851821-1/200 PANTEDOKUMENT
26.08.2024 09.39 BELØP: NOK 2 900 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA
1977/7304-1/45 REGISTRERING AV GRUNN
16.12.1977 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1135 GNR:18
BNR:1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 befaringsstidspunktet 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/MI1002>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Sauda Installasjon AS
Kontaktperson:	Torbjørn Kaldheim
Adresse	Birkelandsvegen 14
Postnr/Sted:	4200 Sauda
Telefon	52785800
E-post	post@saudainst.no
Organisasjonsnr.	976538935
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	FOSSTVEIT RAGNAR
Kontaktperson	
Adresse	SAUA GARD 47
Postnr/Sted:	4208 SAUDASJØEN
Telefon:	
E-post	
Kundenummer:	13774
Ordrenummer	31067

☐ Mindre utvidelse	☐ Nyanlegg	☐ Større utvidelse	☐ Ombygging / rehabilitering	☐ Vedlikehold
Anleggsadresse		Matrikkel	Boligmappe nr	
Sauda gard 47 , 4208 SAUDASJØEN			ATD8657	
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer	
20.06.2024	11.11.2025	11.11.2025		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon		
FEL	NEK 400:2022	Bolighus		
☐ Prosjektering		☒ Utførelse		

Beskrivelse

Diverse utbedringer etter E-verkskontroll.
 Oppgradering av sikringsskap. Opplegg til fordeling i garasje og El-billader.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappe.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Karina Fiveland
Dato:	11.11.2025
Signatur:	