

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjølbergvegen 24, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

 gnr. 28, bnr. 191

## Markedsverdi

### 2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 20159-1334

Referansenummer: UX2143

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Severin



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

*Ivar Johs. Handeland*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er godt ivaretatt og vedlikeholdt. Det er generelt lite slitasje.

Man må likevel forvente noe vedlikehold og utskifting på en bygning som ikke er ny. Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsaklig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Nåværende eier har hatt boligen i ca 2 år. Han har malt hele boligen.

I tillegg gravd ut større plass i tunet og fylt steimasser nedenfor støttemuren.

Av vesentlige anmerkninger i rapporten nevnes:

- Det er avdekket fukt i kjeller og det bør graves ned ny dreng og grunnmursplast
- Vinduer i kjeller har enkle glass og bør skiftes
- Det ble avdekket mye sot i stuetak og vegger
- Det ble avdekket tegn etter gamle fuktskader i sutak på loft.

Boligen er bygget etter datidens forskrift, og må ikke forveksles med nyere boliger. For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger.

## Enebolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er over 80 år og bør snart legges om.

Takrenner og nedløpsrør i metall skiftet i 2010

Det er ikke montert snøfangere

Liggende bordkledning med vannstokk.

Hele boligen er nymalt. Det ble ikke avdekket spesielle fukt og råteskader.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord

Det er tegn etter noen gamle fuktskader i sutaket.

-Ett vindu på kjøkken fra 2006 - TG- 1

-Ett vindu ved spisebord i stue-2006-TG-1

-På bad i 2.etg. er det 1 stk. lite vindu fra 1975-TG 3

-Vindu kjøkken fra 2006 - TG 1

-Vindu kjøkken med blyinnfattet glass- TG 2

-I stuen er det 3 stk vindu i front fra 1993- TG 2

2 stk balkongdører og en kjellerdør må påregnes å skiftes ut.

Stor terrasse i 1.etg. med rekkverk av glass. I tillegg terrasseplattning mot vest. Det er steinplattning mot øst.

I 2.etg. er det utgang til gammel altan med gulv tekket med sink.

Det er 2 stk tretrapper ned fra terrasse

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble avdekket en del sot i tak og vegger i stue.

Det var helt likt i 2022.

Ellers er det mye hvitmalt trepanel på vegger og tak i boligen. En del synlige kvister bør overmales. Noe oppussing må påregnes.

Det ble målt ca 20 mm avik på stue/kjøkkengulv.

Parkett i stuen har en del slitasje.

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

Pipen ble foret og det ble satt inn nytt ildsted av feieren i 2015.

Det ble avdekket høy fuktighet på over 30 % i utforet vegg i kott under trapp.

Eier sier han spylte veldig mye dagen før. Men uansett så skal det ikke være så fuktig på innsiden.

Det er krypkjeller under bad i 1.etg. Det var IKKE mulig å undersøke pga ingen tilgang.

Det er hvitmalt tretrapp mellom 1.-2.etg. og lakkert tretrapp til kjeller.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 1.etg.

Rommet er innredet med baderomspanel på vegger og fliser på gulv.  
Innredning er skiftet i senere tid.  
Veggplater er avsluttet med vinkellist mot gulv som er skrudd inn i vegg. Ikke faglig utførelse.  
Det er godt fall til sluk  
Det er ingen membran å se i sluk eller ved dørterskel  
Utstyr er skiftet i senere tid og ser bra ut.  
Det er bare vanlig veggventil og vindu  
Alle våtsoner ligger på yttervegg (vegger og gulv )

## Bad 2.etg.

Helfliset bad av ukjent alder (ca 2000-2005 ?) med varmekabler i gulv.  
Inneholder baderomsmøblement med vask og speil, diverse skap og kommoder, gulvmontert wc og boblebadekar.  
-Badekaret er bygget inn og fliset. Derfor er tilgang til vedlikehold av sluk vanskelig.  
-Gulvet har fall mot dør. Men heldigvis er membran brettet godt opp mot terskel med ca 40 mm.  
-Det mangler tilluftspalte under dør for optimal ventilasjon i vifte.  
-Det er vindu over badekaret fra 1975  
Det er ok tilstand på overflater på bad i 2.etg.  
Gulvet har motfall til sluk.  
Det var ikke mulig å sjekke sluk og membran fordi den er innbygd under badekaret.  
Innredning er ca 20-25 år gammel.  
Utskiftninger kan påregnes.  
Elektrisk vifte med snor.  
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

## Vaskerom

Vaskekjeller fra byggeår med synlige murvegger og betonggulv.  
Innredninger og rør også fra byggeår.  
Vaskekjelleren fungerer som vaskekjeller.  
Imidlertid, dersom vaskekjeller skal innredes i henhold til dagens krav må hele rommet renoveres. Dette må nye eier ta stiling til.  
Vegger i vaskerom er stort sett av mur

## KJØKKEN

Innredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate .Liten slitasje.  
Deler av utstyret er ikke integrert. Koketoppen har del slitasje.  
Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt.  
Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger består av Stive kobberør fra byggeår og noen hvite myke kobberør.  
Avløpsrør i støpejern i kjeller og noe plast ellers.  
Ventilasjon via ventiler  
Det er montert varmpumpe i stuen. Alder er ukjent.  
VV-tank ble skiftet i 2012. Den har ok elektrisk tilkobling og god tilgang til sluk. Er plassert i vaskekjeller.  
Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Det ble foretatt el-tilsyn og kontroll av anlegget i 2018.  
Boligen har seriekoblede røykvarsler på batteri fra loft til kjeller og ett stk brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år.

## TOMTEFORHOLD

Fundamentert på antatt god byggegrunn.  
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.  
Det er ikke drengplast eller drenering rundt boligen.  
Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drengledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utført med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fukt beskyttes og dreneres.  
Det ble avdekket fukt i kjeller. Så det anbefales sterkt å grave 35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.  
Det er forstøtningsmur langs hele fronten mot nabo. Her har nåværende eier fylt ut steinmasser.  
I tillegg er det en mindre forstøtningsmur lenger inn på tomten.  
Terrenget på tomten er skrått.  
Ukjent når vann og avløpsledning ble lagt

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 100 000

## Arealer

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

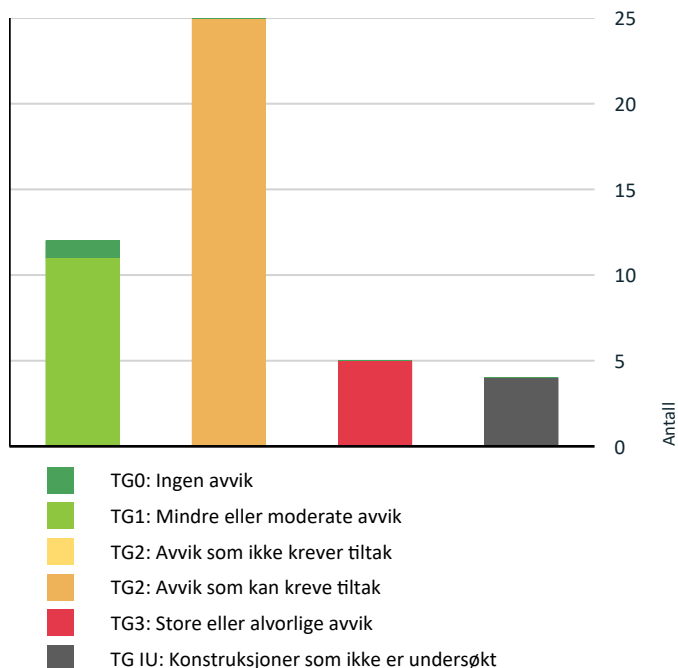
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

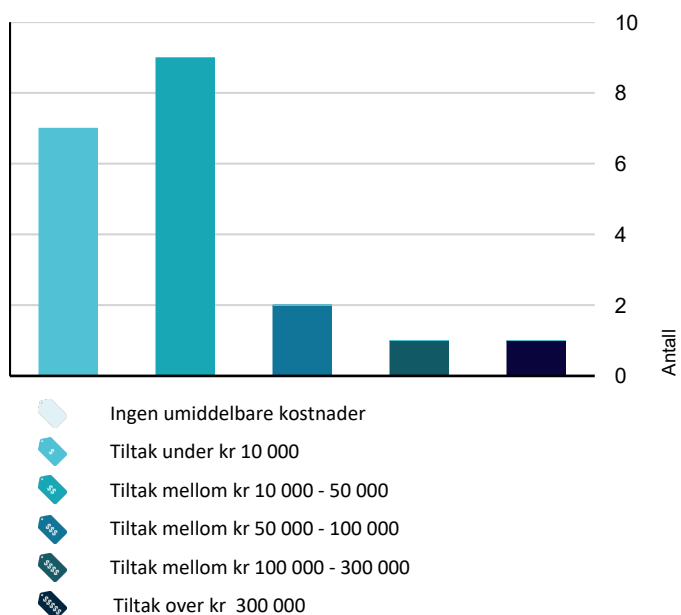
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Vinduer - TG 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2-snofanger/stigetrinn [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - TG 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1938

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er over 80 år og ør snart legges om.

**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**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i metall skiftet i 2010

**Årstill:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ! TG 2 Nedløp og beslag - 2-snofanger/stigetrinn

Takrenner og nedløpsrør i metall skiftet i 2010.  
Det er ikke montert snofangere

**Årstill:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snofangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende bordkledning med vannstokk.  
Hele boligen er nymalt. Det ble ikke avdekket spesielle fukt og råteskader.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er ikke behov for lufting av kledning når veggene ikke er isolert.  
Vannstokk fungerer som museband.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord  
Det er tegn etter noen gamle fuktskader i sutaket.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### ! TG 1 Vinduer

-Ett vindu kjøkken fra 2006 - TG- 1  
-Ett vindu ved spisebord i stue-2006-TG-1

**Årstill:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 3 Vinduer - TG 3

-På bad i 2.etg. er det 1 stk. lite vindu fra 1975- TG 3

**Vurdering av avvik:**  
• Vinduene har råteskader.  
Vindu over badekar er fra 1975

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:  
Det må påregnes å skifte vindu over badekar.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Vindu bad

## Vinduer - TG 2

- Vindu kjøkken fra 2006 - TG 1
- Vindu kjøkken med blyinnbundet glass- TG 2
- I stuen er det 3 stk vindu i front fra 1993- TG 2

Årstall: 1938

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Dører

2 stk balkongdører og en kjellerdør må påregnes å skiftes ut.

### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Dører er gamle og utskiftning må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Balkongdør 2.etg.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i 1.etg. med rekkverk av glass. I tillegg terrasseplattning mot vest. Det er steinplattning mot øst.

I 2.etg. er det utgang til gammel altan med gulv dekket med sink.

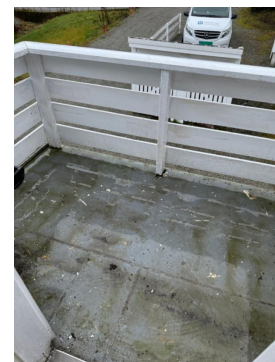
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tettesjikt og rekkverk på balkong i 2.etg. bør skiftes ut. Rekkverk med glass i 1.etg. ble målt til 90 cm høyde. Terrassebord har en del elde.

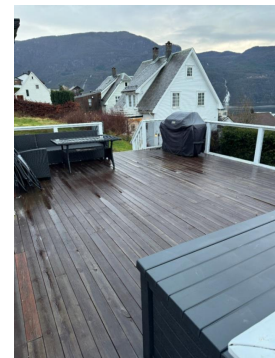
### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Balkong 2.etg.



Terrasse 1.etg.

## Utvendige trapper

Det er 2 stk tretrapper ned fra terrasse

## INNENDIG

## Overflater

Det ble avdekket en del sot i tak og vegger i stue. Det var helt likt i 2022. Ellers er det mye hvitmalt trepanel på vegger og tak i boligen. En del kvist er synlig i panelen og bør overmales. Noe oppussing må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Taket i stue/kjøkken har mye sotfarge. Vegger har også noe. Ellers i huset ble det ikke påvist sot.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca 20 mm avik på stue/kjøkkengulv.  
Parkett i stuen har en del slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## ! 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 1 Pipe og ildsted

Pipen ble foret og det ble satt inn nytt ildsted av feieren i 2015.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble avdekket høy fuktighet på over 30 % i utforet vegg i kott under trapp.

Eier sier han spylte veldig mye dagen før. Men uansett så skal det ikke være så fuktig på innsiden.

### Vurdering av avvik:

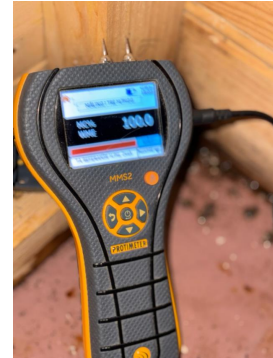
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist synlig fuktighet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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Utføring må rives og mur tørkes. I tillegg anbefales det å grave ned drensplast og ny drenering mot mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy fuktighet i kjellerkott



## ! TG IU Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under bad i 1.etg. Det var IKKE mulig å undersøke pga ingen tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er hvitmalt tretrapp mellom 1.-2.etg. og lakkert tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG 2 Innvendige dører

Det må påregnes noen utskiftninger.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Rommet er innredet med baderomspanel på vegger og fliser på gulv. Innredning er skiftet i senere tid.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggplater er avsluttet med vinkellist mot gulv som er skrudd inn i vegg. Ikke faglig utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vinkellist mot gulv

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er godt fall til sluk

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ingen membran å se i sluk eller ved dørterskel

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er kryploft under badegulvet som ikke var mulig å sjekke. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er skiftet i senere tid og ser bra ut.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er bare vanlig veggventil og vindu

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJE 1 > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle våtsoner ligger på yttervegg (vegger og gulv)

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår med synlige murvegger og betonggulv. Innredninger og rør også fra byggeår. Vaskekjelleren fungerer som vaskekjeller. Imidlertid, dersom vaskekjeller skal innredes i henhold til dagens krav må hele rommet renoveres. Dette må nye eier ta stiling til.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Vaskekjeller

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i vaskerom er stort sett av mur

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Helfisjet bad av ukjent alder (ca 2000-2005 ?) med varmekabler i gulv.

Inneholder baderoms møblement med vask og speil, diverse skap og kommoder, gulvmontert wc og boblebadekar.

-Badekaret er bygget inn og fliset. Derfor er tilgang til vedlikehold av sluk vanskelig.

-Gulvet har fall mot dør. Men heldigvis er membran brettet godt opp mot terskel med ca 40 mm.

-Det mangler tilluftspalte under dør for optimal ventilasjon i vifte.

-Det er vindu over badekaret fra 1975



Bad 2.etg.

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ok tilstand på overflater på bad i 2.etg.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu over bad har ikke fuktbestandig material.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har motfall til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke mulig å sjekke sluk og membran fordi den er innbygd under badekaret.



Ventilrist under badekar

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning er ca 20-25 år gammel. Utskiftninger kan påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal elde og slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 gis pga alder og slitasje.

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Elektrisk vifte med snor.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Liten slitasje. Deler av utstyret er ikke integrert. Kokekoppen har del slitasje. Det er ikke montert lekkasjeverner eller komfyrvakt.

## 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av Stive kobberrør fra byggeår og noen hvite myke 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern i kjeller og noe plast ellers.

## Vurdering av avvik:

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

## 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

### ! TG 2 Varmesentral

Det er montert varmpumpe i stuen. Alder er ukjent.

## 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank ble skiftet i 2012. Den har ok elektrisk tilkobling og god tilgang til sluk. Er plassert i vaskekjeller.

**Årstill:** 2012

**Kilde:** Eier

### ! 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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Det ble foretatt eltilsyn og kontroll av anlegget i 2018.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Inntak og sikringskap

3. 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

Anlegget ble kontrollert og funnet i orden i 2018

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen har seriekoblede røykvarslere på batteri fra loft til kjeller og ett stk brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
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 ikke drencplast eller drenering rundt boligen.

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

Det ble avdekket fukt i kjeller. Så det anbefales sterkt å grave

### Vurdering av avvik:

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

Det ble avdekket og målt høy fuktighet i utforet trevegg under trapp i kjeller.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å grave ned drenc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Grunnmur og fundamenter

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

## Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur langs hele fronten mot nabo. Her har nåværende eier fylt ut. steinmasser. I tillegg er det en mindre forstøtningsmur lenger inn på tomten.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport



## **Terrengforhold**

Terrenget på tomten er skrått.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Ukjent når vann og avløpsledning ble lagt

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2007

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2007 i trekonstruksjoner med liggende trekledning og betongpanner på taket. På innsiden er vegger kledd med OSB-plater. Det er innlagt strøm. Det er ståldør og stålpport( 300x210) m/automatisk portåpner.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 150 m<sup>2</sup>/150 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

## 2 100 000

### Konklusjon markedsverdi

## 2 100 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sjoarvegen 6 ,4200 SAUDA 104 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	07-10-2021	2 190 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>19 231</b>
2 Kalhagbakken 13 ,4200 SAUDA 122 m <sup>2</sup> 1920 3 sov	18-07-2024	2 490 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>18 033</b>
3 Strandavegen 20 ,4200 SAUDA 122 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	15-09-2021	1 590 000	<b>1 700 000</b>		1 700 000	<b>13 934</b>
4 Kjøllbergvegen 16 ,4200 SAUDA 149 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	11-07-2021	2 290 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>13 423</b>
5 Kjøllbergvegen 24 ,4200 SAUDA 144 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	22-02-2022	1 990 000	<b>1 925 000</b>		1 925 000	<b>13 368</b>
6 Hagevegen 24 ,4200 SAUDA 121 m <sup>2</sup> 1949 4 sov	16-09-2021	1 190 000	<b>1 555 000</b>		1 555 000	<b>12 851</b>
7 Kjøllbergvegen 12 ,4200 SAUDA 144 m <sup>2</sup> 1964 4 sov	22-06-2021	1 590 000	<b>1 570 000</b>		1 570 000	<b>10 903</b>
8 Kjøllbergvegen 21 ,4200 SAUDA 176 m <sup>2</sup> 1972 5 sov	31-05-2022	2 000 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>10 795</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 000 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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 opptas 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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

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	63			63	62		63
Etasje 2	46			46		10	56
Kjeller	41			41			41
<b>SUM</b>	<b>150</b>				<b>62</b>	<b>10</b>	<b>160</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Bad , Stue/kjøkken		
Etasje 2	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom , Kjellerstue , Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### 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

### Ny arealstandard

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		40		40	

<b>SUM</b>		<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
<b>Enebolig</b>	144	6
<b>Garasje</b>	0	40

### Kommentar

Enebolig S-rom = bod

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	191		0	650.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kjøllbergvegen 24

### Hjemmelshaver

Årthun Severin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjøllbergveien

### 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 eldre område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 2,4 Mnok i Sparebank 1 av 06.05.2022.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 925 000	2022



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX2143>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon