

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Solland 6 , 4208 SAUDASJØEN
 SAUDA kommune
 gnr. 2, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20159-1477

Referansenummer: JO7929

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Hytte bygd i 2004 med lite feil og mangler.
Hele hytten står på fjell med grunnmur av betongstein.
Hytten har liggende kledning og glassert teglstein på taket.
Det er terrasser rundt hele hytten. Her ble det avdekket noen avvik med bla. noen råtne terrassebord og skjeve søyler.
Innvendig er det generelt liten elde og slitasje. Hytten har bla et meget bra innredet loft med 4 soverom og loftstue.
Hytten tar i bruk takvann som vannkilde. Avløp toalett i tett septiktank.
El-anlegget er kontrollert av el-tiksyn i senere tid.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det ble ikke avdekket skader fra avstand. Levetid på glaserte panner er 70-80 år.
Plastrener fra byggeår.
Det er 6" bindingsverk fra byggeår. Ingen avdekket, godt vedlikeholdt.
Tak-konstruksjon er gjenkledd, så umulig å sjekke.
Litt malingsslitasje på vinduskarmen og sprosser, ellers ingen avvik.
Umalt kjellerdør. Tilstanden er ok.
140 m2 med terrasse rundt hele hytta.
Det ble avdekket en del skjeve bæresøyler som må rettes opp. Det er også avdekket en del råtne terrassebord. Eier har skiftet ut noen, men det gjenstår, ifølge eier, omlag 20 bord å skifte. Terrassen var snødekket, så fullstendig undersøkelse var umulig.
Det mangler terrassebordbeslag overalt (mellom golv og vegg).

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard er god.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)
Scan vedovn. Utvendig murt Lecapipe, den er ikke pusset, med feieluke i kjeller.
I stuen har ovnen en ok skiferplattning og brannmur.
Tilsyn fra feier i 2025, og det var ingen avvik. (Vedlagt dokumentasjon).
Mesteparten er krypkjeller med takhøyde på 1,60 m. Imidlertid det er 18 m2 med ståhøyde på 220, som inneholder vanntanker, varmtvannstank, vannpumpe m.m. Eier opplyste at ved kraftig regnfall, renner det fuktighet ned i kjeller, fordi det følger fjellet som hytta er bygd på. Det tørker opp igjen, og har aldri vært noe problem. Hele taket er kledd under med asfaltplater og lekter.
Hvitmalte finerdører fra 2005.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv, malte huntonittplater vegg og takplater. Innredet med WC golv, vask, dusjkabinett og vaskemaskin.
Platene er ikke godkjente i våtsoner rundt vask og dusj, bør derfor beskyttes i våtsonen.
God (50 mm) oppbrett mot dørterskel og vegger. Ellers flatt gulv.
Belegg er klemt ned i sluk med klemring.
Kun vindu som ventilasjon. Bør montere elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvit profil og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer. Mangler komfyrvakt og vannstoppekran, men det var ikke krav på byggeår..
Ingen avvik på kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen avvik på avløpsrør.
Ventilasjon i vegger og vinduer.
Varmepumpe er fra 2022. Foreligger dokumentasjon på montering.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer.
Hele anlegget ble kontrollert av Fagne etter 2020 pga en feil som ble utført av fagne i hele området. Fikk montert nye spotter i gangen og satt inn 25 ampere sikring til komfyr slik at det er mulighet å koble til induksjonstopp. Montert ute stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell
Det er drengplast rundt grunnmur fra byggeår. Eier har opplyst av ved mye nedbør renner vannet under hytta og følger fjellet. Det foregår en naturlig avrenning under hytta.
Pusset grunnmur. Alt ok.
Noe skrått terreng, hovedsakelig på nedsiden. Flatt ved inngang.
Avløpsvann toalett går til tett septiktank.
Gråvann, p.t. avløp fra vask og dusj går til betongkumme i kjeller, med sluk som leder avløp ut i terreng.
Vann inn. Takvann som blir samlet opp i 4 tanker i kjeller på tilsammen 6 m3.
Vannpumpen er fra 2021.
Septiktank er delvis synlig på nedsiden av hytta. Septiktanken er på 6m3.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapp mangler rekkverk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

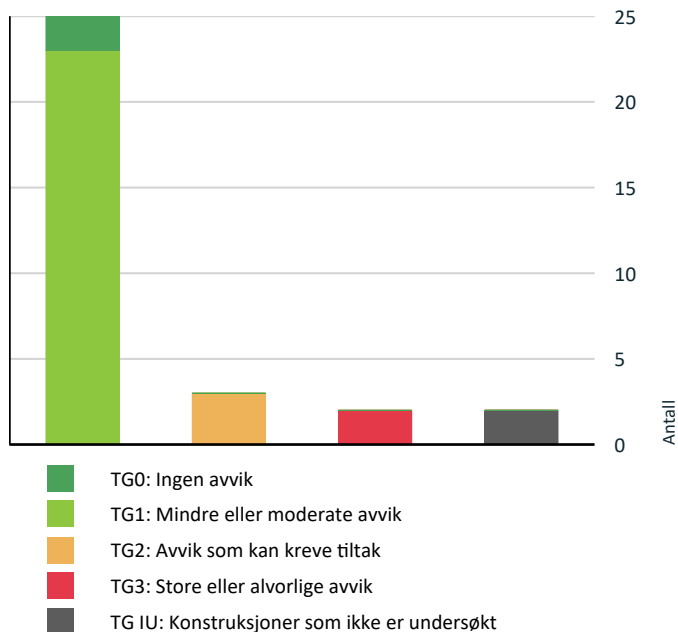
Fritidsbolig

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

Toalettrom og vaskerom er bygd som ett bad.

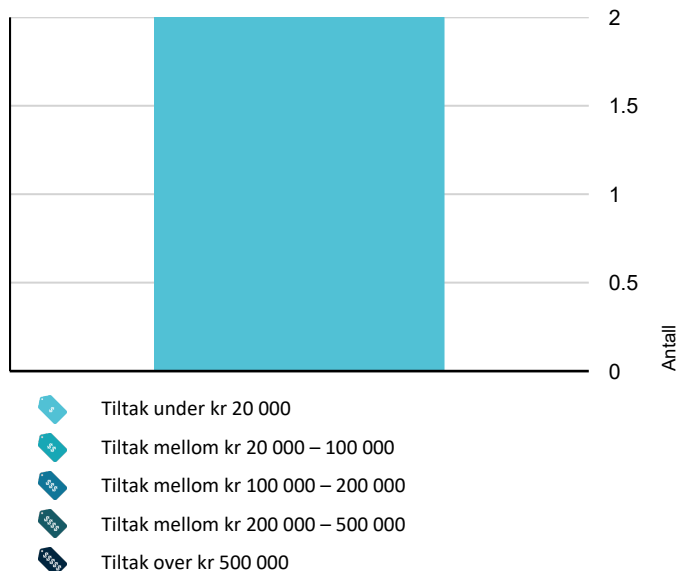
Sammendrag av boligens tilstand

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 innkledt.(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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det ble ikke avdekket skader fra avstand. Levetid på glaserte panner er 70-80 år.

Nedløp og beslag

Plastrenner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Det er 6" bindingsverk fra byggeår. Ingen avdekket, godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Gjenkledd, så umulig å sjekke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Litt malingsslitasje på karmen og sprosser, ellers ingen avvik.

Dører

Umalt kjellerdør. Tilstanden er ok.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

140 m2 med terrasse rundt hele hytta.

Det ble avdekket endel skjeve bæresøyler som må rettes opp. Det er også avdekket endel råtne terrassebord. Eier har skiftet ut noen, men det gjenstår, ifølge eier, omlag 20 bord å skifte. Terrassen var snødekket, så fullstendig undersøkelse var umulig. Det mangler terrassebordbeslag overalt (mellom golv og vegg).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

I tillegg må skjevheter rettes ut på bæresøyler og terrassebord skiftes.

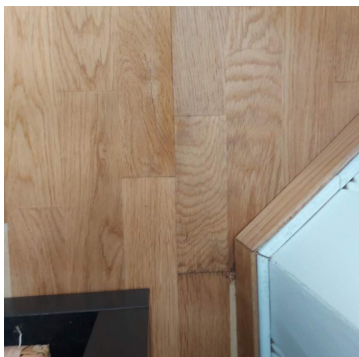
INNENDIG

Overflater

Innvendig standard er god.

Det ble avdekket noen gamle fuktskader i hjørnet på karnappen i stuen.

Tilstandsrapport



! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Scan vedovn. Utvendig murt Lecapipe, den er ikke pusset, med feieluke i kjeller.

I stuen har ovnen en ok skiferplattning og brannmur.

Tilsyn fra feier i 2025, og det var ingen avvik. (Vedlagt dokumentasjon).

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Mesteparten er krypkjeller med takhøyde på 1,60 m. Imidlertid det er 18 m2 med ståhøyde på 220, som inneholder vanntanker, varmtvannstank, vannpumpe m.m. Eier opplyste at ved kraftig regnfall, renner det fuktighet ned i kjeller, fordi det følger fjellet som hytta er bygd på. Det tørker opp igjen, og har aldri vært noe problem. Hele taket er kledd under med asfaltplater og lekter.

! TG 1 Krypkjeller

Se rom under terreng.

! TG 1 Innvendige trapper

Teppebelagt.

! TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte finerdører fra 2005.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Belegg på gulv, malte huntonittplater vegg og takplater. Innredet med WC golv, vask, dusjkabinett og vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Platene er ikke godkjente i våtsoner rundt vask og dusj, bør derfor beskyttes i våtsonen.

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

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

God (50 mm) oppbrett mot dørterskel. Ellers flatt gulv.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vanlig slitasje.

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Kun vindu som ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Frittstående hvitevarer. Mangler komfyrvakt og vannstoppekran, men det var ikke krav på byggeår..

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Besiktiget i kjeller. Ikke avdekket avvik.

TG 1 Avløpsrør

Ingen avvik på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er fra 2022. Foreligger dokumentasjon på montering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstanden 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.

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer.

Hele anlegget ble kontrollert av Fagne etter 2020 pga en feil som ble utført av fagne i hele området. Fikk montert nye spotter i gangen og satt inn 25 ampere sikring til komfyr slik at det er mulighet å koble til induksjonstopp. Montert ute stikkontakt.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er drensplast rundt grunnmur fra byggeår. Eier har opplyst av ved mye nedbør renner vannet under hytta og følger fjellet. Det foregår en naturlig avrenning under hytta.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset grunnmur. Alt ok.

TG 0 Terrengforhold

Noe skrått terreng, hovedsakelig på nedsiden. flatt ved inngang.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsvann toalett går til tett septiktank.
Gråvann, p.t. avløp fra vask og dusj går til betongkumme i kjeller, med sluk som leder avløp ut i terreng.
Vann inn. Takvann som blir samlet opp i 4 tanker i kjeller på tilsammen 6 m³.
Vannpumpen er fra 2021.

TG 1 Septiktank

Septiktank er delvis synlig på nedsiden av hytta. Septiktanken er på 6m³.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Innvendig trapp mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	80			80	140		80
Etasje 2	46			46		14	60
Krypkjeller		18		18		56	74
SUM	126	18			140	70	214
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bod, gang, stue, kjøkken, bad, garderobe, soverom		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue		
Krypkjeller		Kjellergang, teknisk rom	

Kommentar

Det er kjeller under hele hytten. Men bare rundt inngangen er det ståhøyde på 210 cm. Resten ble målt til 160 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom og vaskerom er bygd som ett bad.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Erik Rostrup Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	2	92		0	459.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solland 6

Hjemmelshaver

Rostrup Gundersen Erik, Rostrup Gundersen Rita
Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Solland i Sauda Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg .

Tilknytning vann

Det samles opp takvann i tanker i kjeller.

Tilknytning avløp

Avløp gråvann slippes ut i grøft.
Avløp toalett går i tett septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten har flat på fremsiden mot bilvegen , men er skrå på nedsiden.

Tinglyste/andre forhold

Ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026	Egenerklæring	Gjennomgått		Ja
Utestikk	06.04.2022		Gjennomgått		Ja
Varmepumpe	05.05.2022		Gjennomgått		Ja
Tilsyn feier	11.02.2025		Gjennomgått		Ja
Utekrane	20.11.2020		Ingen		Ja
Vannpumpe	29.07.2021		Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Ryfylke Elektro AS

Kyrkjegata 10

4200 SAUDA

Telefon: 52786868

Telefaks: 52786869

Web: post@ryfylke-elektro.no

E-post: kjellfrid@ryfylke-elektro.no

**FAKTURA****905432**

1 av 1

Organisasjonsnr

NO 987814136 MVA

Bankgiro

15033076638

SWIFT

DNBANOKKXXX

14737

Leverings adresse:

Erik Rostrup Gundersen

Tysværåvegen 316

5570 Aksdal

Deres referanse

Fakturadato 05.05.2022

Forfallsdato 19.05.2022

Leveringsdato 05.05.2022

Vår referanse Inger

Bilagsnr i regnsk. 905432

Selger Frode Pettersen

Bet.betingelse 0

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Ordre nr. 20220269:				
Varmepumpe Panasonic Icebreaker Eco 7,3	1,00 stk	19992,00		19992,00
Arbeidstimer - El-opplegg til VP	2,50 Timer	735,00		1837,50
Kostnader servicebil/verktøy/lager i bil.	2,50 Stk.	49,00		122,50
PN 750V 2,5 FR BLÅ	21,00 meter	11,83	10,00	223,59
PN 750V 2,5 FR GUL/GRØNN	21,00 meter	11,83	10,00	223,59
PN 750V 2,5 FR BRUN	21,00 meter	11,83	10,00	223,59
16 mm Korr Plastrør 50m lav fr	3,00 meter	7,08	10,00	19,12
Clips TC-C5M seco 14-20 Lysgrå	41,00 stykk	1,58	10,00	58,30
Plastplugg TP 1 Gul	5,00 stykk	1,45	10,00	6,53
BTS-17 dobbel PV IP44	1,00 stykk	280,00	10,00	252,00

Ny Panasonic Eco 7,3 VP + EL-opplegg til VP hytte Solland Sauda

Takk for ordren.

Sum eks.mva

22 958,40

+ 25% m.v.a. av kr 22958,4

5 739,60

Sum å betale**28 698,00**

1503 30 76638

28698,00

3460 12 71941

19.05.2022

Kundenummer 14737

FAKTURA 905432

Referanse Inger

Dato 05.05.2022

Erik Rostrup Gundersen

Tysværåvegen 316

5570 Aksdal

Ryfylke Elektro AS

Kyrkjegata 10

4200 SAUDA

090543200147379

28698 00

9

1503 30 76638



Skjema for tilsyn med ildsted, fyringsanlegg og skorstein

Innsendt	11.02.2025 09.22.17
ReferanseID	SAO115-1710936
Informasjon om bygningen/eiendommen	

Orientering til eier etter tilsyn

Under tilsyn av ildsted, fyringsanlegg og skorstein, ble det observert avvik som må rettes snarest. Dersom disse ikke utbedres innen fristen, kan det gis pålegg med frist for utbedring. Oppdages feil som vesentlig øker risikoen for brann, kan bygget stenges for bruk om ikke feilen utbedres umiddelbart. Frist 30 dager etter tilsynsdato.

Tilsynet foretas i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging.

NB! Det skal brukes ett skjema pr. ildsted/skorstein/oljefat.

Utførelse av tilsyn
Dato for tilsyn 11.02.2025
Tilsyn utført av: Kåre Tjemsland Epost kare.tjemsland@sauda.kommune.no Mobil 48 14 88 37
Informasjon om eiendom/bygning
Eier/bruker ErikRostrup Gundersen
Telefon
E-post 007erg@gmail.com
Tekst
Gnr., bnr., festslenr., seksj.nr., leil.nr.
Eiendommens adresse Solland 6

Sted og postnummer	☐ Sauda 4200 ☒ Saudasjøen 4208
Er det tidligere registrert avvik ved ildsted/fyringsanlegget?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, beskriv:	

Observerte avvik
Type ildsted 1
Type Ildsted Åsgård
Plassering Stuen
Rentbrennende ☒ OK
Fyringsforbud/bruksnekt? ☒ Nei ☐ Ja
Type ildsted 2
Type ildsted - Velg alternativ -
Plassering - Velg alternativ -
☐ Defekt ildsted ☐ Plate på gulv ☐ Defekt spjeld ☐ Feil fyring ☐ Røykrør/ildsted montert for nært brennbart materiale ☐ Skorstein er ikke dimensjonert for ildsted ☐ Manglende dokumentasjon ☐ Blanksot ☐ Feil på brannmur ☐ Annet
Kommentar til avvik:
Rentbrennende? ☐ OK
Fyringsforbud/bruksnekt? ☐ Ja ☐ Nei
Skorstein
Type skorstein Leca
Adkomst til skorstein

Type avvik
Slukkemateriell
☐ Husbrannslange ☒ Pulverapparat ☐ Skumapparat ☐ CO2 ☐ Annet
Kommentar til slukkemateriell Utgått på dato anbefales skiftet
Røykvarslere
☒ Enkeltstående ☐ Seriekoblede
Kommentar til røykvarslere 2stk bør montere 1stk i nærheten av soverom
Rømningsveger
Kommentar til rømningsveg Ok

Organisasjon
Andre observerte avvik
Andre merknader
Organisasjon
Tilsyn utført av Sauda Brannvesen. Organisasjonsnummer: 964 979 367 Adresse: Kyrkjegata 19 4200 Sauda

Ryfylke Elektro AS

Kyrkjegata 10

4200 SAUDA

Telefon: 52786868

Telefaks: 52786869

Web: post@ryfylke-elektro.no

E-post: kjellfrid@ryfylke-elektro.no

**FAKTURA****905280**

1 av 1

Organisasjonsnr

NO 987814136 MVA

Bankgiro

15033076638

SWIFT

DNBANOKKXXX

14737

Leverings adresse:

Erik Rostrup Gundersen

Tysværåvågevegen 316

5570 Aksdal

Deres referanse

Fakturadato

06.04.2022

Forfallsdato

20.04.2022

Leveringsdato

06.04.2022

Vår referanse

Inger

Bilagsnr i regnsk.

905280

Selger

Frode Pettersen

Bet.betingelse 0

Varetekst**Antall****Pris****%****Sum****Ordre nr. 20220228:**

Arbeidstimer - Montør - Oddgeir Bjørge

1,00 Timer

735,00

735,00

Kostnader servicebil/verktøy/lager i bil.

1,00 Stk.

49,00

49,00

PN 6mm² Gul/Grønn Anti Twin

18,00 meter

48,54 10,00

786,35

PR 500V 2x2,5 ER/2,5

3,00 meter

40,62 10,00

109,67

BTS-17 dobbel PV IP44

1,00 stykk

349,15 10,00

314,24

Opplegg utestikk

Takk for ordren.

Sum eks.mva

1 994,40

+ 25% m.v.a. av kr 1994,4

498,60

Sum å betale**2 493,00**

1503 30 76638

2493,00

20.04.2022

Kundenummer 14737

FAKTURA 905280

Referanse Inger

Dato 06.04.2022

Erik Rostrup Gundersen

Tysværåvågevegen 316

5570 Aksdal

Ryfylke Elektro AS

Kyrkjegata 10

4200 SAUDA

090528000147372

2493 00

5

1503 30 76638