

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Egne Hjem 25 A, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

gnr. 46, bnr. 137, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 20159-1486

Eiendomsverdi ref nr: TX2511

Foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Medlem av

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en seksjon av en 3-mannsbolig oppført i 2018 med alt på ett plan. Eventuelle felles utvendige ansvarsforhold bør avklares med naboer i bygget. Leiligheten har tilgang til lager på loft. Utvendig er det carport og egen bod.

Bygget er oppført med liggende trekledning. Det ble avdekket noen byggefeil vedr. kledning som bør avklares. Kledningen mangler bla. lufting ved terrasse og avstand ned til asfalt er veldig liten.

Det ligger betongpanner på taket. Det er ikke behov for snøfanger pga liten takvinkel og ingen fare for snøras. Fra stuen er det utgang til stor sydvendt terrasse.

Innvendig har bygget høy standard. Kjøkken har barløsning med sorte glatte overflater, integrerte hvitevarer og skjult belysning som gir en spesiell effekt.

Det er eget vaskerom med bla. vegghengt wc i tillegg til div. opplegg for vaskerom.

Bad har mørke fliser og varmekabler på gulv med mørke baderomsplater på vegg men fliser i dusjnische.

Begge våtrom har godt fall til sluk. Utført hulltaking med fuktmåling viste at det var helt tørt bak dusj og vask.

Leiligheten har ingen pipe eller ovn, men varmepumpe.

Det er tilgang til uinnredet loft via loftsluke. Her ble det avdekket at det manglet gipsplater i i taket i brannskillet mot naboileilighet.

Dette bør sjekkes nærmere med naboer og event. innhente dokumentasjon fra utbygger.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i manglende dokumentasjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utgang til stor terrasse med rekkverk og solvegg fra stuen .

Alle ytterdører er malte

Leiligheten har liggende trekledning med hvitmalt vindu og betongpanner på taket

Takrenner og nedløpsrør er av stål. Ett nedløpsrør fra takrenne ved hjørnet av terrasse er koblet ifra pga tett drens. Dette må sjekkes nærmere og utbedres.

Det ligger takpanner fra byggeåret 2018. Det er ikke behov for snøfangere pga liten takvinkel og ingen fare for snøras.

På brystveggen er det for liten avstand fra nederste kledningsbord og ned til asfalt, ca 4 cm. Kravet er 30 cm. Regn og vannsprut kan skade kledningen og føre til råteskader. Det bør derfor monteres ett beslag.

På terrassen er terrassebord-beslaget montert feil og har sperret lufteglipen som skal være bak kledningen. Beslaget bør flyttes inn bak lektene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har støpt dekke

Malte overflater på vegger og tak med parkett på alle gulv unntatt bad som har fliser og vaskerom med beleg.

Det er ingen pipe i bygget.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er stort "kaldt" loft som har gulv i midten. Men rommet har ingen ventil eller form for for lufting.

Skilleveggen inn til nabo har gips iht. krav. Men det mangler gips i taket 60 cm ut i rommet. Det må være en felles bygningsfeil som bør tas opp med naboer i bygget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ok lokalt fall til sluk på min. 1:50 i nedsenket gulv i dusjnische.

Utenfor dusj er det ok fall på min. 1:100

Baderomspanel med sokkelbeslag og malt tak . Fliser i dusjnische

Bad er innredet med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne

Smøremembran er klemt under klemring i sluk

Rommet har balansert varme og gjenvinningsanlegg

Vaskerom

Hulltaking er utført i kjøkkenskap i skillevegg mot vaskerom. Utførte fuktmålinger viste at det var helt tørt.

Det er ok fall til sluk på min. 1:100.

Baderomspanel med sokkelbeslag og malt himling

Vaskerom er innredet med vaskekar, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, vv-tank, rør i rør sentral.

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Rommet har balansert varme og gjenvinningsanlegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med barløsning med sorte slette fronter og sort laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer med kombi kjøll/frys, oppvaskmaskin med watguard, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt , Kjøkkenventilator med hev/senk funksjon m.m., Ventilasjon går opp på loft og ut i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Det er røykvarslere i hvert rom og nytt brannslukningsapparat

Elektrisk opplegg iht. standard.

Alle vannledninger består av plast, såkalt rør i rør.

i tilfelle lekkasje vil vannet renne til en sentral som har utløp til vanntett gulv med sluk på vaskerom

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg

Det er montert varmepumpe i stuen

200 liter vv-tank plassert på vaskerommet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er

Beskrivelse av eiendommen

ikke foretatt.

Det er støpt plate på mark og ikke behov for noen annen drenering
enn bortføring av takvann.

Tomten er relativt flat, men har ok fallforhold ut fra grunnmur

Nytt bygg i 2018

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle HMS- avvik avdekket.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

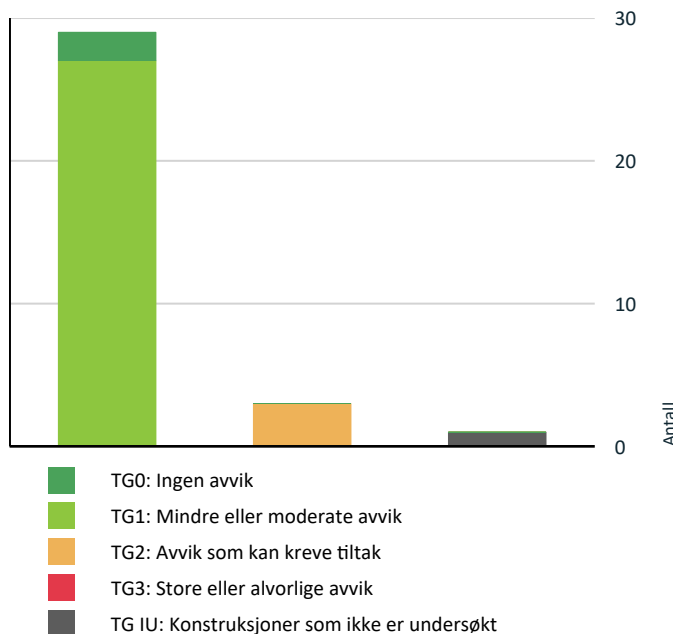
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

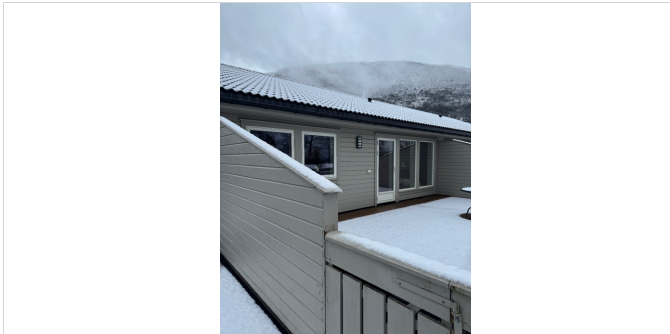
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det ligger takpanner fra byggeåret 2018

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Drensrør for takvann på hjørnet av terrasse er tett og eier har koblet nedløpsrør vekk fra oppstikk drens.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Drens må utbedres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

På brystveggen er det for liten avstand fra nederste kledningsbord og ned til asfalt, ca 4 cm. Kravet er 30 cm. Regn og vannsprut kan skade kledningen og føre til råteskader. Det bør derfor monteres ett beslag. På terrassen er terrassebord-beslaget montert feil og har sperret lufteglipen som skal være bak kledningen. Beslaget bør flyttes inn bak lektene.

Vurdering av avvik:

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

På brystveggen er det for liten avstand fra nederste kledningsbord og ned til asfalt, ca 4 cm. Kravet er 30 cm. Regn og vannsprut kan skade kledningen og føre til råteskader. Det bør derfor monteres ett beslag. På terrassen er terrassebord-beslaget montert feil og har sperret lufteglipen som skal være bak kledningen. Beslaget bør flyttes inn bak lektene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dert bør også monteres ett beslag som beskytter nederste kledningsbord i brystveggen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er stort "kaldt" loft som har gulv i midten. Men rommet har ingen ventil eller form for for lufting. Skilleveggen inn til nabo har gips iht. krav. Men det mangler gips i taket 60 cm ut i rommet. Det må være en felles bygningsfeil som bør tas opp med naboer i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det mangler gipsplate i brannskillet i tak mot naboelighet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Brannskillet må sjekkes mellom alle leiligheter.



Mangler gips i tak mot nabo.

Tilstandsrapport



Mangler ventilasjon av loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nye malte trevinduer med 2-lags glass

TG 1 Dører

Beskrivelse

Alle ytterdører er malte

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til stor terrasse med rekkverk og solvegg fra stuen .

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte overflater og parkett på alle gulv.
Veldig liten slitasje på innvendige overflater.
Det må beregnes noen hull etter oppheng.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har støpt plate på mark.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er innredet med fliser og varmekabler på gulv, fliser i dusjnise og baderomspanel ellers.

Innredet med dusjnisje, vegghegt wc og baderomsmøblement.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel med sokkelbeslag og malt tak . Fliser i dusjnise

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er godt lokalt fall til sluk i nedsenket gulv i dusjnise på min. 1:50 og fall utenfor på min. 1:100.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran er klemt under klemring i sluk



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er innredet med servantskap, vegghegt wc og dusjhjørne

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har gulvbelegg og baderomspanel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel med sokkelbeslag og malt himling

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ok fall på min. 1:100 til sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klemt ned i sluk med klemring



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er innredet med vaskekar, veggengt wc, opplegg for vaskemaskin, sentralstøvsuger, vv-tank, rør i rør sentral.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap i skillevegg mot vaskerom. Fuktmåling viste at det var helt tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med barløsning med sorte slette fronter og sort laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer med kombi kjølfrys, oppvaskmaskin med waterguard, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt, Kjøkkenventilator med hev/senk funksjon m.m.,

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjon går opp på loft og ut i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alle vannledninger består av plast, såkalt rør i rør.
Dvs ett plastrør inne i ett annet plastrør
i tilfelle lekkasje vil vannet renne til en sentral som har utløp til vanntett
gulv med sluk på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert varme og gjenvinningsanlegg.
Eier har skiftet filter jevnlig og rensset og støvsuget bla. inntaket.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stuen

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-tank plassert på vaskerommet

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.

Beskrivelse

Elektrisk opplegg iht. standard.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Nytt bygg i 2018. Ingen endringer etterpå.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Drenering

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark og ikke behov for noen annen drenering enn bortføring av takvann.
Ett drensør er tett og kommentert under takrenner/beslag.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av støpt plate på mark

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat, men har ok fallforhold ut fra grunnmur

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Nytt bygg i 2018 .
Kommunale ledninger er IKKE sjekket.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Leiligheten er seksjonert. Utvendige tomteforhold er ikke sjekket.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre.

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

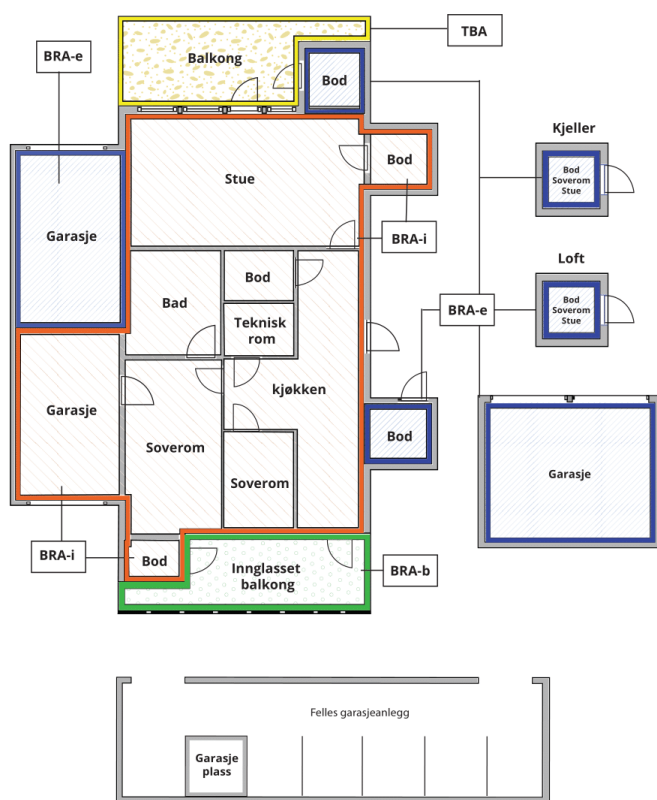
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90	5		95	37
SUM	90	5			37
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er tilgang til ett uinnredet loft via loftsluke. Takhøyden er under 190 cm i en bredde på min. 60 cm og derfor ikke målbar. Utenfor inngang er det car-port på ca 20 m². Den er heller ikke medregnet i totalt areal. Men en utvendig bod på 5 m² er medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Svein Erik Hodneland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	46	137		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Egne Hjem 25 A

Hjemmelshaver

Svein-Erik Hodneland
Ingeborg Fatnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Egne Hjem

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Dette er ett nytt leilighetsbygg som ble bygd i 2018. Leiligheten er 1/3 av ett bygg som er seksjonert i 3 seksjoner. Hele bygget har samme bruksnummer med 3 seksjonsnummer. Denne leiligheten har seksjonsnu

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste pantedokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
-Dert tas forbehold vedr. utvendige ansvarsforhold pga seksjonering . Dette må avklares med naboer i bygget.