

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Herheimsmoen 46, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

 gnr. 36, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20159-1498

Eiendomsverdi ref nr: UA8164

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Ola Skår



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.



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

Enebolig bygd i 1972 med 1.etasje og kjeller.
Boligen ble påbygd i 2013 med utviding av kjøkken og inngangsparti.
Utvendig ble taket skiftet i år 2000. En del vinduer ble skiftet mellom 1990 -2013. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Det ble gravd ned ny grunnmursplast mot øst og under balkong i 2020.
Grunnmur er av lecablokker. Halve kjelleren ble utgravd for hånd på 90-tallet og innredet med bla. stor kjellerstue og soverom. Dette mangler byggemelding.
Innredning bad er fra tidlig 90-tall. Det samme gjelder vaskerom i kjeller. Begge rom må påregnes noe renovering.
I 2013 ble kjøkken påbygd og bla. nytt sikringskap ble installert. Noe tapet og malingsarbeid er utført.
Ellers er mesteparten innvendig fra byggeår.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er skiftet år 2000. Skarpnes panner. Det ble avdekket noen panner med brekkasje i sløyser og noen andre steder. I tillegg var det mye mose på taket.
Takrenner av plast. Det ble avdekket en renneskøyte på garasjen som var løs. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så det var ikke mulig å sjekke om rennene var tette. Nedløpet er tilkoblet drens. Det er krav om snøfangere i og med at taket ble skiftet i 2000. Men det er gitt TG2 og ikke TG 3, da taket har så liten takvinkel at det ikke er fare for ras.
Stående kledning rundt hele 1. etasje, med liggende oppi gavlen. Godt malt og vedlikeholdt, men alle luftgliper er blokkert nede under kledning.
Takstoler ble forsterket da taket ble skiftet i 2000, fra lett til tungt tak. Det var ingen synlige fuktskjolder i sutak.
Bæresøyler under takoverbygg kjellerhals er enkle 2"x 4" som bør forsterkes.
Generelt sett er en god del vinduer skiftet. I 1. etasje ble alle vinduer på kjøkken skiftet i 2013, samt 3 stk i stuen i 2008. 1 stk soverom er skiftet i 2000. (TG1)
Kjellerstue, gang og soverom fra 1990-tallet (TG2).
2 vinduer i stuen er skiftet på 1990-tallet (TG2).
1 soveromsvindu får TG2.
I kjeller er det gang, vaskerom og soveromsvinduer i kjeller fra 1972. (TG2).
1 soveromsvindu i 1. etasje har punktert glass. /TG 3)

Umalt kjellerdør (TG2) har litt slitasje og er fra byggeår.
Hoveddør fra 2013, men har en del hakk og sår samt malingslitasje på karmen innside. (TG2).
Balkongdør fra 2013, men har riper på innsiden (TG2).
Balkongdør fra 2000 (TG1).
Det er en luftbalkong utenfor ett av soverommene fra byggeår. Det ble avdekket råteskader i terrassebord og rekkverket er skjevt og mangler avslutning ned mot terrasse.
I tillegg er det terrasse ned mot hage, utenfor stuen, denne er bygd i senere tid. Denne har terrassebord med riller, alt ok.
Det mangler trapp fra balkongen og ned til terrasse. Balkongen har åpning for trapp.

Enkel tretrapp foran hovedinngang, den er under en halvmeter høy og trenger derfor ikke rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har strie, trepanel og ferdigmalte panelplater. Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.
Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

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

Scan oven fra 1990-tallet. Leca pipe med feieluke i kjeller og loft. Feieluken i kjelleren mangler plate under, og er i tillegg nærmere gulv enn 30 cm (målt til 20 cm fra gulv). Vedovnen har ok skiferplate under og ok brannmur bak. Utvendig har pipen heldekkende pipebeslag, som sannsynligvis ble montert når taket ble skiftet i 2000.

Halvparten av kjelleren er utgravd og innredet i senere tid, ca rundt 1990. Det er innredet med kjellerstue og 2 soverom. disse er ikke byggemeldt, og dermed ikke godkjent. Ett soverom har godkjent rømningsvindu på 120x80, det andre soverommet har ikke godkjent rømningsvei gjennom vindu, det er 120x60.
Det er krypkjeller under kjøkken, som ble bygd i 2013. Det er tilgang via innvendig kjellervindu i kjellergang. Golv er ikke støpt, og det foreligger ingen dampsperre. Stubbgulvet ser bra ut.
Det er 2 tretrapper. Begge trappene mangler håndrekk og rekkverk. Trapp i 1.etg. er en halv trapp (forhøyning på en meter i 1. etasje, denne mangler også rekkverk).
Furudører og originale finerdører i kjelleren. Utskiftning av originale dører må påregnes.
I 1. etasje er dørblader skiftet til hvit profil, men ikke karmene. Karmen er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.
Hele badet bør renoveres.
Badet har fliser på golv med varmekabel og sokkelflis. Det er tynne (3 mm) baderomsplater på vegg. Hvite takplater.
Det ble innredet en dusjnise med fliser i 2005 med mansjett og membran. Badet inneholder baderomsmøblement og et gulvmontert wc.
Det må påregnes fullstendig utbedring av badet.
Det er 3 mm baderomsplater på vegg. Normal elde og slitasje på tak og vegger.
Det er fliser med varmekabler på golv fra 1980/90-tallet. Det er lagt til en dusjnise i 2005 med høy terskel, det er den eneste plassen det er sluk på dette baderomsgulvet. Det betyr at en event. lekkasje ikke vil gå til sluk. Det ble avdekket en del mugg og sopp i silikonfuge i dusjnise.
Det var ikke mulig å se om det var membran på gulv utenfor dusjnise.
Innredning fra 80/90-tallet.
Viften er defekt. Ingen tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Utført fuktmåling på gangen i veggen bak dusjnisen viste at det var helt tørt inne i veggen.

Vaskerom i kjeller:

Fliser med fotlist i tre. Noe som tyder på at det ikke er oppbrettet membran. Synlige kobberrør, vegger har baderomspanel og det er trepanel i tak. Det er innredet med dusjkabinett, vask og toalett, samt opplegg for vask/tørk.

Det er noen hull etter oppheng, samt noen sprekker rundt ventilasjonen. I tillegg ble det avdekket noe vannskade under vask i plater. Det er i tillegg to vinduer i våtsonen.

Rommet er fra 1980/90 tallet.

Det er en sluk under vask. Avløpsrør fra dusjkabinett, vask og vaskemaskin (3 stk) går med utenpåliggende rør bort til sluk. Det var ikke mulig å se noe membran klemt under klemring i sluk.

Vasken er skiftet i senere tid. Opplegg for vask og tørk.

Viften er defekt. Det er ventil og vindu i rommet.

Det ble målt litt høy fuktighet i våtrommet - 18%. (gul sone) 20 % er rød sone.

Eier har gravd ned utvendig grunnmursplast i senere tid pga mistanke om fuktighet i mur på samme sted.

Eier sier det ble påvist maur før det ble gravd ny drenering.

Nåværende fuktmåling er utført i skilleveggen mellom bod og vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med fronter i kirsebærfarge fra 2007 med grå laminat benkeplate. Komfyr med induksjon, oppvask og kjøl/frys. Disse hvitevarene er ikke integrert i løsningen og derfor ikke sjekket. Innredningen er fra 2007, mens tilbygget er fra 2013.

Avtrekk går opp til loft og ut gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Noen kobberrør er stive og noen er myke. Rørene er fra byggeår.

Avløpsrørene er i plast fra byggeår.

Ventiler i vegger og vindu.

Varmepumpen er fra 2015.

Varmtvannstanken er fra 1990-tallet og mangler tilgang til sluk. Den er plassert i kott under trapp.

Ny el-tavle ble montert i 2013. Det ble da samtidig lagt opp nye stikk på tilbygg kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er generelt sett god byggegrunn i området.

I tillegg er det skiftet ut drenering i 2020 på to sider mot øst og sør.

Det mangler topplatt på dreneringsplasten.

Drens og takvann er koblet til avløpsrommet i garasje.

25 cm lecamur som er pusset og malt. Det ble ikke avdekket noen spesielle sprekker og bom på utvendig mur, mer enn normal slitasje. Ved utvendig dunking i puss ble det ikke avdekket bom i puss.

Flatt terreng rundt boligen med grus og plen.

Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret 1972. De er IKKE undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller er fullt innredet med bla. kjellerstue og 2 soverom som ikke er byggemeldt. Når bolig ble byggemeldt var ikke den delen utgravd.

Det mangler også ferdigattest på bolig og tilbygg.

Garasje

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

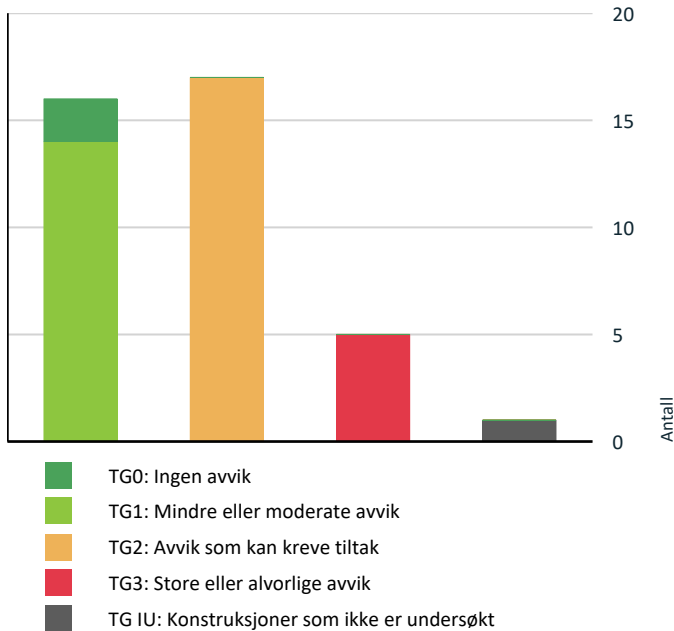
Garasje 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det står i grunnboken til eiendommen at garasje er fritatt søknadsplikt .

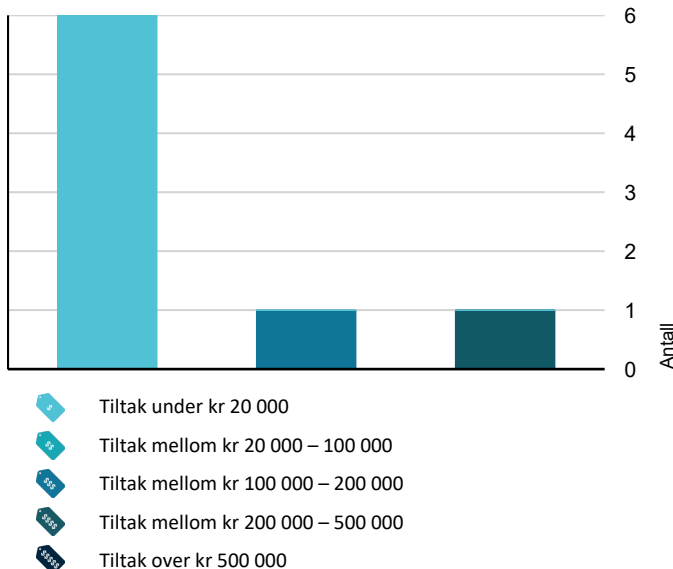
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)







-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

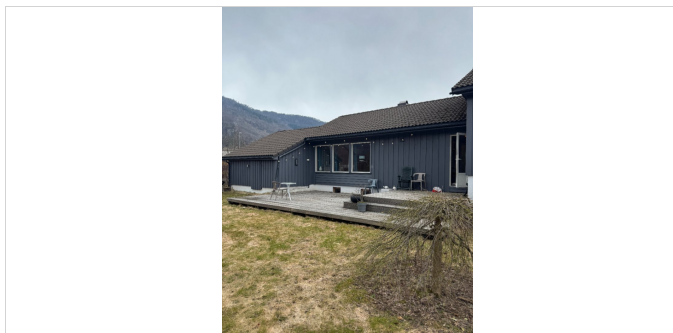
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013 Tilbygg kjøkken Tilbygg kjøkken og entre

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er krav til snøfangere, men grunnet liten takvinkel er det liten fare for snøras.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning rundt hele 1. etasje, med liggende oppi gavlen. Godt malt og vedlikeholdt, men alle lufteglipper er blokkert nede under kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takstoler ble forsterket da taket ble skiftet i 2000, fra lett til tung tak. Det var ingen synlige fuktskjolder i sutak. Bæresøyler under takoverbygg kjellerhals er enkle 2"x 4" som bør forsterkes.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er skiftet år 2000. Skarpnes panner. Det ble avdekket noen panner med brekkasje i sløyser og noen andre steder. I tillegg var det mye mose på taket.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast. Det ble avdekket en renneskøyt på garasjen som var løs. Det var oppholdsvar på befaringsdagen, så det var ikke mulig å sjekke om rennene var tette. Nedløpet er tilkoblet drens. Det er krav om snøfangere i og med at taket ble skiftet i 2000. Men det er gitt TG2, da taket har så liten takvinkel at det ikke er fare for ras.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Generelt sett er en god del vinduer skiftet. I 1. etasje ble alle vinduer på kjøkken skiftet i 2013, samt 3 stk i stuen i 2008. 1 vindu på 1 soverom er skiftet i 2000. (TG1)
Kjellerstue, gang og soverom fra 1990-tallet (TG1).
2 vinduer i stuen er skiftet på 1990-tallet (TG2).
1 soveromsvindu får TG2.
I kjeller er det gang, vaskerom og soveromsvinduer i kjeller fra 1972. (TG2).

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

1 soveromsvindu i 1. etasje har punktert glass.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Ett vindu på soverom på øst har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Umalt kjellerdør (TG2) har litt slitasje og er fra byggeår. Hoveddør fra 2013, men har en del malingsslitasje (TG2). Balkongdør fra 2013, men har riper på innsiden (TG2). Balkongdør fra 2000 (TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skrapet på innsiden av balkongdør må utbedres. Hoveddør må utbedres, dette gjelder innsiden av begge disse dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på innsiden av dørblad og karmen bør utbedres.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en luftbalkong utenfor ett av soverommene fra byggeår. Det ble avdekket råteskader i terrassebord og rekkverket er skjevt og mangler avslutning ned mot terrasse.

I tillegg er det terrasse ned mot hage, utenfor stuen, denne er bygd i senere tid. Denne har terrassebord med riller, alt ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

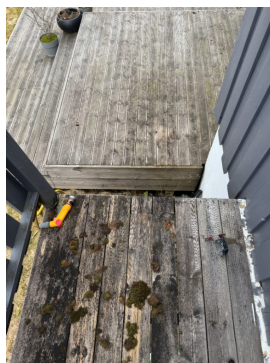
Det ble påvist råteskader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Luftbalkongen har råteskader i terrassebord og må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler trapp fra balkongen og ned til terrasse. Balkongen har åpning for trapp.

Enkel tretrapp foran hovedinngang, den er under en halvmeter høy og trenger derfor ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler trapp fra balkong til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det mangler trapp fra balkong til terrasse.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har strie, trepanel og ferdigmalte panelplater. Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.

Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.

Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

! TG 10 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Scan oven fra 1990-tallet. Leca pipe med feieluke i kjeller og loft. Feieluken i kjelleren mangler plate under, og er i tillegg nærmere gulv enn 30 cm (målt til 20 cm fra gulv). Vedovnen har ok skiferplate under og ok brannmur bak. Utvendig har pipen heldekkende pipebeslag, som sannsynligvis ble montert når taket ble skiftet i 2000.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Halvparten av kjelleren er utgravd og innredet i senere tid, ca rundt 1990. Det er innredet med kjellerstue og 2 soverom. disse er ikke byggemeldt, og dermed ikke godkjent. Ett soverom har godkjent rømningsvindu på 120x80, det andre soverommet har ikke godkjent rømningsvei gjennom vindu, det er 120x60.

! TG 1 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller under kjøkken, som ble bygd i 2013. Det er tilgang via innvendig kjellervindu i kjellergang. Golv er ikke støpt, og det foreligger ingen dampsperre. Stubbgulvet ser bra ut.

Årstall: 2013

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 tretrapper. Begge trappene mangler håndrekke og rekkverk. I tillegg er det en halv trapp i 1. etasje (forhøyning på en meter i 1. etasje, denne mangler også rekkverk).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Furudører og originale finerdører i kjelleren. Utskiftning av originale dører må påregnes.

I 1. etasje er dørblader skiftet til hvit profil, men ikke karmene.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på golv med varmekabel og sokkelflis. Det er tynne (3 mm) baderomsplater på vegg. Hvite takplater. Det ble innredet en dusjnise i 2005. Badet inneholder baderomsøblement og et gulvmontert wc. Det må påregnes fullstendig utbedring av badet.

Årstall: 1990



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

3 mm baderomsplater på vegg. Normal elde og slitasje på tak og vegger.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser med varmekabler på golv fra 1980-tallet. Det er lagt til en dusjnise med høy terskel, det er den eneste plassen det er sluk på dette baderomsgulvet. Det betyr at en lekkasje ikke vil gå til sluk. Det ble avdekket endel mugg og sopp i silikonfuge i dusjnise.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet bør renoveres.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det var ikke mulig å se om det var membran klemt i sluk. Men eier bekrefter at det er lagt membran i dusjnise i 2005.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er lagt membran i dusjnise. Gulvet utenfor er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning fra 80/90-tallet.

Årstall: 1990

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Viften er defekt. Ingen tilluft.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tørt.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser med fotlist i tre. Synlige kobberrør, vegger har baderomspanel og det er trepanel i tak. Det er innredet med dusjkabinett, vask og toalett, samt opplegg for vask/tørk.

Eier opplyste at før det ble gravd ned ny drenering i 2020, ble det påvist maur, men ingenting etterpå.

Årstall: 1980



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er noen hull etter oppheng, samt noen sprekker rundt ventilasjonen. I tillegg ble det avdekket noe vannskade under vask i plater. Det er i tillegg to vinduer i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktoptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er fra 1980/90 tallet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en sluk under vask. Avløpsrør fra dusjkabinett, vask og vaskemaskin (3 stk) går med utenpåliggende rør bort til sluk. Det var ikke mulig å se noe membran klemt under klemring i sluk.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vasken er skiftet i senere tid. Opplegg for vask og tørk.

Årstall: 1980

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Viften er defekt. Det er ventil og vindu i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt litt høy fuktighet i våtrommet - 18%. (gul sone) 20 % er rød sone.

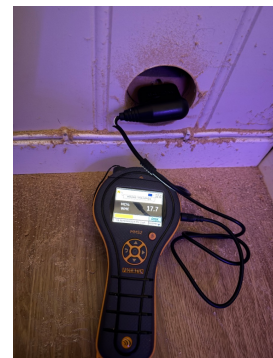
Eier har gravd ned utvendig grunnmursplast i senere tid pga mistanke om fuktighet i mur på samme sted.

Nåværende fuktmåling er utført i skilleveggen mellom bod og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kirsebærtrekjøkken fra 2007 med grå laminat benkeplate. Komfyr med induksjon, oppvask og kjøl/frys. Disse hvitevarene er ikke integrert i løsningen. Innredningen er fra 2007, mens tilbygget er fra 2013.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk går opp til loft og ut gjennom tak.

Årstall: 1972

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Noen kobberrør er stive og noen er myke. Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er i plast fra byggeår.

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.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegg og vindu.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen er fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1990-tallet og mangler tilgang til sluk. Den er plassert i kott under trapp.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Ny el-tavle ble montert i 2013. Det ble da samtidig lagt opp nye stikk på tilbygg kjøkken.

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.
1972

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt sikringsskap og diverse arbeid på nytt tilbygg kjøkken utført av Ryfylke Elektro.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Det ble foretatt el-tilsyn i 2010 iflg. eier.

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

Beskrivelse

Det er generelt sett god byggegrunn i området.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I tillegg er det skiftet ut drenering i 2020 på to sider mot øst og sør. Det mangler topplatt på dreneringsplaten. Drens og takvann er koblet til avløpsrommet i garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

25 cm lecamur som er pusset og malt. Det ble ikke avdekket noen spesielle sprekker og bom på utvendig mur, mer enn normal situasjon. Ved utvendig dunking i puss ble det ikke avdekket bom i puss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret 1972. De er IKKE undersøkt.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det ble foretatt noe høye radonmålinger for ca 10 år siden. Usikker på tall. Men det ble montert radonbrønn med pumpe i en kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det ble foretatt noe høye radonmålinger for ca 10 år siden. Usikker på tall. Men det ble montert radonbrønn med pumpe i en kjellerbod. Brannslukningsapparat er fra 1994 og er for gammel.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1972

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje som tilbygg med innlagt strøm-
Vippeport og dør.
Plater på vegger innvendig.

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



Garasje 2



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje ble bygd i 2020.

Dobbel garasje med stor stålport (510 x225) med automatisk portåpner.

Liggende trekledning og betongpanner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103			103	48
Kjeller	90			90	
Krypkjeller					
SUM	193				48
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, kott, vaskerom, gang 2, bod, kjellerstue, soverom, soverom 2, bod 2		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller er fullt innredet med bla. kjellerstue og 2 soverom som ikke er byggemeldt. Når bolig ble byggemeldt var ikke den delen utgravd.

Det mangler også ferdigattest på bolig og tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det står i grunnboken til eiendommen at garasje er fritatt søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	36	65		0	750.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herheimsmoen 46

Hjemmelshaver

Skår Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Herheimsmoen i Sauda kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

020/2605166-1/200 PANTEDOKUMENT
17.06.2020 05.01 BELØP: NOK 1 900 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 tilleggsendersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UA8164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

Oppdragsnr. Til orientering vil dette skjema være en del av
salgsoppgaven

			Herheimsmoen 46						
Postnr. 4200			Sted Sauda						
Er det dødsbo? Nei									
Salg ved fullmakt? Nei									
Har du kjennskap til eiendommen? Ja									
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig									
Når kjøpte du boligen?		1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?		År_Mnd 26 år og 8 måneder				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Ja									
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?			gjensidige		Polise/avtale nr.	90330249			
Selger 1 Fornavn		Ola		Etternavn	Skår				
Selger 2 Fornavn				Etternavn					

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives

nærmere i «Beskrivelse») 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja Beskrivelse

gjort det selv. smøremembran og hjørnemansjett og slukmansjett

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

meg selv. rørarbeid, Sauda Rørhandl.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Ja Beskrivelse

meg selv

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk ellerlignende?

Nei Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt5.

Nei Beskrivelse

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Ja Beskrivelse

vannintrenging i bod

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk,sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

Nei Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,skjeve gulv ellerlignende?

Nei Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter ellerskadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende?

Ja Beskrivelse

maur i vaskekjeller (forsvant når vi drenerte rundt huset)

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

i Ja Beskrivelse

lekkasje i tak, men taket er byttet, ca år 2000

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvisja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Ja Beskrivelse

byttet tak

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

meg selv

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

i Ja Beskrivelse

byttet sikringstavle

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Ryfylke elektro

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Ja Beskrivelse

ca 2010

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Beskrivelse

Initialerselger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei Beskrivelse

18.1 Hvisja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvisja, hva erradonverdien?

henvis til tilstandsrapport

Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt20.

ja Beskrivelse

tidligere eier har gravd ut krypkjeller og har lagd kjellerstue, soverom og b

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

nei Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

Nei Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I

SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP: 23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regressforsone utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialerselger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
 - ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
- Dersom selskapet ikke har gittskriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15. April 2026		Sted Sauda
---------------------	--	------------

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

BOLIGSELGERFORSIKRING iht. lov om avhending av fast eiendom. Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter

som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetng

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle

regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.