

Tilstandsrapport



Enebolig



Saudavegen 141, 4200 SAUDA



SAUDA kommune



gnr. 22, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 20159-1342

Referansenummer: GD2726

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Owen O.Oconor



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1933. Men da ble den flyttet fra ett annet sted. Dette var normalt før i gamle dager. derfor er nok selve konstruksjonen mye eldre.

Det ble utført en del oppussingsarbeid mellom 2005-2015 iflg. eldre salgsoppgave. I den perioden ble det dat lagt opp nytt innvendig sanitært røropplegg med rør i rør.

Nytt bad ble renoveret. Alle vinduer på loft ble skiftet. Nytt gammel kjøkken ble montert i 2012.

Overflater i 1.etg og loft ble pusset opp.

Utvendig tak består av gamle eternittplater fra 50/60-tallet som bør skiftes.

Vegg og tak-konstruksjon på vindfanget har en del fukt og råteskader.

Terrassen er i dårlig stand og bør fikses.

Innvendig har ikke boligen godkjent høyde for rom med varig opphold i 1.etasje. Takhøyden variere fra 195-210. Godkjent takhøyde skal være 240 cm.

Det ble målt store høyde avvik på gulv i begge etasjer.

Det er kjeller under deler av boligen.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er mest sannsynlig fra 50/60-tallet og består av bølge-eternitt. Takplater inneholder asbest og blir behandlet som spesialavfall. Utskifting må påregnes i nær fremtid.

Takrenner og nedløpsrør i grå plast. som mest sannsynlig ble skiftet på 80/90-tallet. Utskifting nærmer seg igjen.

Tømmret veggkonstruksjon. Kledning ble skiftet på 90-tallet. Antar at vegger ble isolert 5-10 cm.

Veggtykkelse ble målt til ca 20 cm. Vegger er ikke utlektet på innsiden. Det elektriske er montert utenpå.

Derfor må tømmerveggen være utlektet på utsiden. Det er montert beslag helt nede rundt bygget. Men det er ingen utlekting som lager lufting.

Kledning på siden av takopplett er ikke skiftet. Her er det fukt og råteskader.

Det ble målt høy fuktighet i ytterveggen på baksiden av inngangspartiet.

Denne veggen står helt innåt forstøtningsmuren på baksiden. Det var umulig å sjekke utvendig tilstand. Hele veggen bør egentlig erstattes med betongvegg.

Innvendig ble det utført hulltaking og avdekket høy fuktighet. Det ble avdekket fuktskader i taket også. Hele vindfanget er i dårlig stand.

Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmervegger. Da ligger sutaksbordene vinkelrett. På loft er det montert plater under sutaksbordene.

Hele konstruksjonen er igjen kledd og umulig å undersøke.

Eventuelle råteskader i sutak kan ikke avdekkes før en fjerner plater på loft.

Alle vinduer på loft ble skiftet mellom 2009-2009. -TG 1

Vinduer i stue/kjøkken er fra 1981 -TG 2

Vindu på bad fra 1978- TG 3

Det er 2 stk inngangsdører som har en del slitasje. Utskifting må påregnes.

Det er terrasse langs halve langsiden og hele brystvegg mot vest.

Det er ingen balkongdør. Tilstanden er dårlig. Utskifting må påregnes.

Det er betongtrapp opp til inngangsdør og tretrapp opp til terrasse. Begge trapper mangler rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater ble pusset opp på 90-tallet med bla. malte panelplater i 1.etg og laminatgulv.

Taket i 1.etg. har synlige takbjelker som ble hvitmalt.

På loft er det hvitmalt tapet/plater.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Det ble avdekket store høydeforskjeller på gulv på opp til 50 mm både i 1. og 2.etg.

Deler av kjellertaket er bjelkelaget synlig. Det er gamle rundstokker og gulvbord. Utførte fuktighetsmålinger viste bare tørre verdier.

Men før bjelkelaget blir kledd inn, bør det sjekkes grundig for event. skadedyr og sopp.

Deler av kjeller er IKKE utgravd. Dvs gang, bad og vindfang.

Tilstanden her er helt umulig å vurdere uten å rive gulvet.

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

Pusset teglsteinspipe uten feieluke i kjeller og loft.

Jøtul vedovn i stuen.

Alle yttervegger i kjeller er av mur. Hulltaking er derfor ikke mulig. Murene er over 1,0 m tykke.

Det ble avdekket fuktighet under pipa. Årsak må sjekkes ut.

Bjelkelaget må sjekkes grundig for event. skadedyr, sopp og råte.

Smal tretrapp opp til loft som mangler rekkverk og håndrekke.

Returrekkverk på loft ble målt til 81 cm og er 9 cm for lavt iht. TEK 10. Tek 17 sier 100 cm.

Malte glatte dører som har en del elde og slitasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad ble pusset opp i 2007

Panelplater med sokkelflis på vegger og malt panel i tak. Tilstand ok. Gulvet er flatt, men det ble målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp dørterskel, dvs .ok iht.forskrift. I tillegg er det sokkelfliser rundt.

Men det tas forbehold om tilstand av undergulvet. Det er ikke kjeller under og er helt umulig å vurdere.

Sluk er ikke rengjort og plassert under dusjkabinett. Det var derfor veldig vanskelig å vurdere om membran var lagt .

Innredning montert i 2007. Det er montert vaskebenk av eldre dato som har en del skader og slitasje.

Dusjkabinett er av enkel standard. wc og baderomsseksjon er ok.

Det er montert 2 stk ventiler i tak. Er usikker på hvor utløpet er.

Beskrivelse av eiendommen

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2012.
Den har en del slitasje. Utbedringer må påregnes.
Ventilator har lufting ut i yttervegg. Filter bør renses.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør sentral er plassert i kjeller.
Event. lekkasjevann har tilgang til sluk i gulv.
Avløpsrør i plast fra 2007
Ventilasjon via ventiler
Varmepumpe montert i stuen. Alder er ukjent.
200 liter vv-tank fra 2005 plassert i kjeller
Røykvarslere er ikke seriekoblet
Brannslukningsapparat er sist kontrollert i 2008 og er for gammelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er ikke nedgravd drenering rundt boligen.
Grunnmuren er over 1,0 m tykk.
Men det er ikke kjeller under under hele boligen.
Det er forstøtningsmur bak hele huset og noe foran.
Det er vanskelig å bedømme tilstand. Terrenget bak er veldig bratt.
Det vil naturligvis renne mye vann nedover og gjennom muren.
Dette kan føre til frostsprengning og utsiging.
Terrenget på tomten er skrått.
På baksiden er det bratt fjell.
Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

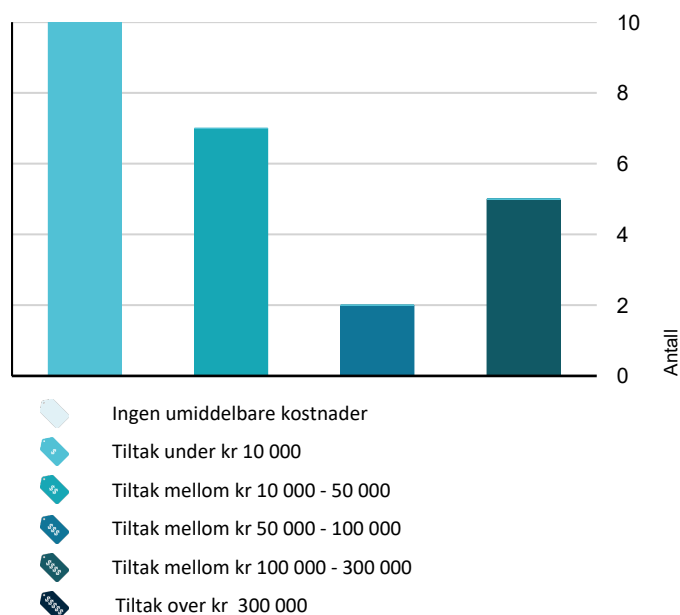
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 skadedyrstilfeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 (Vindfang) [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1933

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er mest sannsynlig fra 50/60-tallet og består av bølge-eternitt. Takplater inneholder asbest og blir behandlet som spesialavfall. Utskifting må påregnes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket består av bølge-eternitt og utskifting må påregnes i nær fremtid. Tak over vindfang består av aluminiumsplater. Det ble avdekket fukt og råteskader i sutaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i grå plast.

Renner er mest sannsynlig skiftet på 80/90-tallet. Utskifting nærmer seg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Inndekning rundt pipe består av bly. Det ble avdekket noen brune striper for sotvann innvendig på loft som kan indikere lekkasje. Dette må undersøkes nærmere. Det anbefales å montere nytt beslag rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Tømmret veggkonstruksjon. Kledning ble skiftet på 90-tallet. Antar at vegger ble isolert noe 5-10 cm. Veggtykkelse ble målt til ca 20 cm. Vegger er ikke utlektet på innsiden. Det elektriske er montert utenpå. Derfor må tømmerveggen være utlektet på utsiden. Det er montert beslag helt nede rundt bygget. Men det er ingen utlekting som lager lufting. Kledning på siden av takopplett er ikke skiftet. Her er det fukt og råteskader. Det ble målt høy fuktighet i ytteveggen på baksiden av inngangspartiet.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen lufting eller museband

! TG 3 Veggkonstruksjon - 2 (Vindfang)

Denne veggen står helt innåt terrenget på baksiden. Det var umulig å sjekke utvendig tilstand. Innvendig ble det utført hulltaking og avdekket høy fuktighet.

Årstall: 1933

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Veggen er satt opp helt innåt forstøtningsmur. Vegg bør rives og støpes opp igjen med fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele vindfanget bør rives og settes opp på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hulltaking i vindfang

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmerveggen. Da ligger sutaksbordene vinkelrett. På loft er det montert under.

Hele konstruksjonen er igjen kledd og umulig å undersøke. Eventuelle råteskader i sutak kan ikke avdekkes før en fjerner plater på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Taket har profilerte takåser som stikker ut i hver brystvegg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:



Plater under sutaksbord

! TG 2 Vinduer

Alle vinduer på loft ble skiftet mellom 2009-2009. -TG 1

Vinduer i stue/kjøkken er fra 1981 -TG 2

Vindu på bad fra 1978- TG 3

Årstall: 1933

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utskiftning av vindu på bad må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Utskiftning av vindu på bad må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu på bad

TG 2 Dører

Det er 2 stk inngangsdører som har en del slitasje. Utskiftning må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har høy alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av 2 stk ytterdører må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse langs halve langsiden og hele brystvegg mot vest. Det er ingen balkongdør.

Tilstanden er dårlig. Utskiftning må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Hele terrassen bærer preg av dårlig håndverk og dårlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av hele eller deler av terrassen.



TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp opp til inngangsdør og tretrapp opp til terrasse. Begge trapper mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Betongtrapp mangler rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble pusset opp på 90-tallet med bla. malte panelplater i 1.etg og laminatgulv.

Taket i 1.etg. har synlige takbjelker som ble hvitmalt.

På loft er det hvitmalt tapet/plater.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En del oppussing må beregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble avdekket store høydeforskjeller på opp til 50 mm både i 1. og 2.etg.

Deler av kjellertaket er bjelkelaget synlig. Det er gamle rundstokker og gulvbord. Utførte fuktighetsmålinger viste bare tørre verdier. Men før bjelkelaget blir kledt inn, bør det gjennomgås grundig.

Deler av kjeller er IKKE utgravd. Dvs gang, bad og vindfang. Tilstanden her er helt umulig å vurdere uten å rive gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bjelkelag i kjeller

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe uten feieluke i kjeller og loft.
Jøtul vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa må sjekkes over tak

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle yttervegger er av mur. Hulltaking derfor ikke mulig. Murene er over 1,0 m tykke og trekker ikke til seg fuktighet.

Det ble avdekket fuktighet under pipa. Årsak må sjekkes ut.

Bjelkelaget må sjekkes grundig for event. skadedyr, sopp og råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Helebjelkelaget må sjekkes grundig før en kler igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann under pipa

! TG 3 Innvendige trapper

Smal tretrapp opp til loft som mangler rekkverk og håndrekke.
Returrekkverk på loft ble målt til 81 cm og er 9 cm for lavt iht. TEK 10.
Tek 17 sier 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Returrekkverk på loft ble målt til 81 cm og er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører som har en del elde og slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har en del elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2007

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater med sokkelflis på vegger og malt panel i tak. Tilstand ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt, men det ble målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp dørterskel, dvs. ok iht. forskrift. I tillegg er det sokkelfliser rundt.

Men det tas forbehold om tilstand av undergulvet. Det er ikke kjeller under og er helt umulig å vurdere.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke rengjort og plassert under dusjkabinett. Det var derfor veldig vanskelig å vurdere om membran var lagt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under dusjkabinett

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning montert i 2007. Det er montert vaskebenk av eldre dato som har en del skader og slitasje.

Dusjkabinett er av enkel standard. wc og baderomsseksjon er ok.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert 2 stk ventiler i tak. Er usikker på hvor utløpet er.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2012.
Den har en del slitasje. Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator har lufting ut i yttervegg. Filter bør renses.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør sentral er plassert i kjeller.
Event. lekkasjevann har tilgang til sluk i gulv.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 2007

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert i stuen. Alder er ukjent.

! TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv-tank fra 2005 plassert i kjeller

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er ikke seriekoblede
Brannslukningsapparat er sist kontrollert i 2008 og er for gammelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er krav til min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke nedgravd drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er over 1,0 m tykk.

Men det er ikke kjeller under hele boligen.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur bak hele huset og noe foran.

Det er vanskelig å bedømme tilstand. Terrenget bak er veldig bratt. Det vil naturligvis renne mye vann nedover og gjennom muren. Dette kan føre til frostsprengning og utsiging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er vanskelig å bedømme tilstand. Terrenget bak er veldig bratt. Det vil naturligvis renne mye vann nedover og gjennom muren. Dette kan føre til frostsprengning og utsiging.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Terrengeforhold

Terrenget på tomten er skrått.
På baksiden er det bratt fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kvalitet på utvendige rør er ikke kjent

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid å sjekke avløp på gamle bygg

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dobbel garasje i lag med nabo.

Hele garasjen er av aluminium.

Det ser ut som bygget er tett.

Alder på bygget er ukjent. Oppgradering må derfor påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

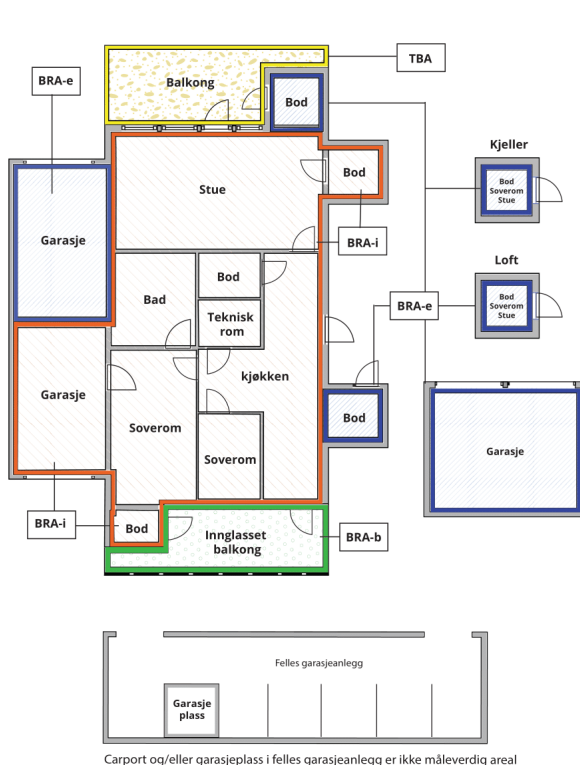
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	57			57	20		57
Loft	35			35		17	52
Kjeller						21	21
SUM	92				20	38	130
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Bad		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller		Bod, Teknisk rom	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 185 cm (dvs under 190 cm) og er derfor ikke målbar iht. NS 3600

Takhøyde i 1.etg. er i snitt 195-210 cm. Takhøyde er iht. NS 3600 , men ikke iht. TEK 2017 som sier at takhøyde for varig opphold skal være mon. 240 cm.

Takhøyde på loft er ok.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1.etg. er i snitt 195-210 cm og er ikke iht. krav om takhøyde for rom med varig opphold som er 240 cm.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	0
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	22	43		0	469.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saudavegen 141

Hjemmelshaver

Wærp Nils Petter, Hapnes Nina Clare, O'Connor
Owen, Baardsgaard Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved FV 520 som er innkjørselen til Sauda Kommune.

Adkomstvei

Avkjørsel fra FV 520

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 og næring.

Om tomten

Tomten ligger veldig nære Saudafjorden. Det er bare fylkesvegen og sykkelstien som ligg i mellom boligen og fjorden.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 005 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.02.2025	
2	06.02.2025	
3	06.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD2726>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☐ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	☐ Ja	☐ Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

.....

Sign. selger 2

.....



Tekniske data

Fordeling:	
-------------------	--

FORDELINGSDATA		
Systemspenning / frekvens:	(V)	(Hz)
Fordelingssystem:		
Fasekobling		
Maks belastning, Ib:		
Dimensjonerende °C	(Maks)	(Min)

FORDELINGSDATA		
Forsynt fra:		
Tilførselskabel:	(mm2)	
Forankoblet vern:		

KORTSLUTNINGSVERDIER		Måleenhet	Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:			☐	☐	☐
Ik Min:			☐	☐	☐
Ij Maks			☐	☐	☐
Ij Min:			☐	☐	☐

JORDINGSANLEGGET			
Jordelektrode:		Overgangsmotstand Ω :	
Tilkoblingssted:		Everkets jord tilkoblet:	☐
HOVEDUTJEVNINGSFORBINDELSER:			
Beskrivelse	Lengde [m]	Tverrsnitt [mm²]	Kabeltype

BESKRIVELSE/KOMMENTAR
Nytt skap bolig stripa se vedlagt tilbud Telefon nummer til leietaker Igor:46361623

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Owen O Conor		4041 HAFRSFJORD	22472
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	+47 52786862	o.oconnor@yahoo.ie	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Oppgradering sikringskap + fikse tilkobling varmtvannsbereder

- ☐ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging / rehabilitering
☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappe nr
Saudavegen 141	4200 Sauda		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
03.10.2025	03.10.2025	28.01.2025	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon	
FEL	NEK 400:1998	Bolighus	

☒ Prosjektering

☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Ryfylke Elektro AS	Kyrkjegata 10	4200 Sauda	987814136
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Frode Pettersen	52786868	post@ryfylke-elektro.no

Rapportens omfang

- ☐ Hele anlegget ☒ Anleggsdel:

Krever tiltaket melding til netteier?

☐

Kommentar

Gjelder oppgradering sikringskap og fiksing av tilkobling til bereder

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?



Kommentar

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?



Kommentar

1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?



Kommentar

1.5 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?



Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?



Kommentar

1.6 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?



Kommentar

1.7 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?



Kommentar

1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?



Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?



Kommentar

1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?



Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?



Kommentar

1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?



Kommentar

1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?



Kommentar

1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?



Kommentar

1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?



Kommentar



1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur? ☒

Kommentar

1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning? ☐

Kommentar

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord? ☒

Kommentar

1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon? ☒

Kommentar

1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen? ☒

Kommentar

1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg? ☒

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag? ☒

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? ☒

Kommentar

1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier? ☐

Kommentar

1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi? ☐

Kommentar

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? ☒

Kommentar

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen? ☒

Kommentar

3.2 Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? ☒

Kommentar

Beskrivelse

Risikovurdert av:

Navn Benjamin B. Hellerslien

Dato 03.10.2025



Eier/bruker (ved behov)

Navn Owen O Conor

Dato



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Ryfylke Elektro AS
Kontaktperson:	Frode Pettersen
Adresse	Kyrkjegata 10
Postnr/Sted:	4200 Sauda
Telefon	52786868
E-post	post@ryfylke-elektro.no
Organisasjonsnr.	987814136
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Owen O Connor
Kontaktperson	
Adresse	
Postnr/Sted:	4041 HAFRSFJORD
Telefon:	+47 52786862
E-post	o.oconnor@yahoo.ie
Kundenummer:	15835
Ordrenummer	22472

Anlegg			
☐ Mindre utvidelse	☐ Nyanlegg	☐ Større utvidelse	☒ Ombygging / rehabilitering
		☐ Vedlikehold	
Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr	
Saudavegen 141 , 4200 Sauda			
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
28.01.2025	10.03.2025	10.03.2025	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon	
FEL	NEK 400:1998	Bolighus	
☒ Prosjektering	☒ Utførelse		

Beskrivelse
Bytte sikringer i sikringskap til automater + fikse tilkobling til varmtvannsbereder

Erklæring
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:
☒ Boligmappe.no ☒ E-post ☒ Per post
Kommentar
Det er blitt installert 1stk overspenningsvern, 1stk OV 50A , 2stk 20A C jordfeilautomat, 2stk 15A ck jordfeilautomat, 2stk 10A ck jordfeilautomat. Det er også blitt montert ny avdekning i tavlen og lagt opp en ekstra rekke til sikringer. Det er også leget en ny kursfortegnelse og sikringene er blitt nummerert .
Varmtvannsberederen er fast tilkoblet med en tett koblingsboks med strekkavlester i.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Benjamin B. Hellerslien
Dato:	10.03.2025
Signatur:	

Bilder tilhørende ordre 22472



Skjema: "NELFO Samsvarserklæring"

Spørsmål: Kommentar

Beskrivelse: 1000000297, Filnavn: 1000000297.jpg