

Tilstandsrapport



Enebolig



Rustå 8, 4200 SAUDA



SAUDA kommune



gnr. 35, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20159-1470

Referansenummer: WT9199

Foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Medlem av

Norsk takst

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loft og kjeller bygd i 1986. Kort tid etterpå ble det bygd 2 stk kvister.

På 90-tallet ble det bygd vindfang og tak over inngangsparti og kjellertrapp.

Ellers er mesteparten av kledning, vinduer og tak fra byggeår. Det ble satt inn nye vinduer i brystvegg mot vest når nytt kjøkken ble montert i 2013.

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Vinduene begynner å dra på alderen, men fungerer fortsatt bra. Taket ble ikke inspisert pga snø.

Innvendig er det jevnlig blitt pusset opp. Nytt kjøkken og bad i 2013 og nytt bad 2.etg i 2019.

Ny sikringstavle og diverse kurser i 2013 m.m.

Boligen er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ikke besiktiget grunnet snø. Utfra alder nærmer tiden seg for utskifting.

Mesteparten er fra byggeår. Imidlertid er det skiftet til plast på den ene langsiden mot hagen. Eier opplyste at det var stigeledd. Taket har en takvinkel på 28 grader, så er såpass slakt, at det ikke vil forekomme takras, noe eier bekreftet. Derfor er ikke dette et HMS krav i henhold til forskrift.

Bordkledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noe slitasje i blant annet brystvegg mot øst.

Det er inspisert i kott på loft, der var det tilgang. Mesteparten er platet igjen.

Mesteparten av vinduene er originale fra byggeår. Det er en del malingsslitasje i karmen, men fungerer bra. Diverse utskiftinger nærmer seg.

Det er satt inn nye vinduer når stue og kjøkken ble pusset opp i 2013. I disse rommene er vinduene nye. I hele brystveggen mot vest er det nye vinduer fra 2013.

Hoveddør fra 2013. Terrassedør fra 2020. Kjellerdøren er fra byggeår, men har ingen avvik.

Terrasse langs hele framsiden. Denne er fra byggeår. Det var snø på store deler av terrassen, det som var synlig var slitt. Utskifting av terrassebord må påregnes. Det manglet terrassebordbeslag inn mot vegg. Målt rekkverkshøyde er for lav i henhold til både gammel, og ny forskrift, men terrassen ligger kun 60 cm over plen, hadde det vært 50 hadde det ikke vært krav om rekkverk. Tretrapp foran hoveddør og fra terrasse til plen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Eier informerte om at huset er pusset opp fire ganger. Imidlertid er det endel slitasje enkelte steder, som for eksempel parketten i stuen.

Noe renovering og oppussing må påregnes.

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

Det er to vedovner i huset. Det er en ny ovn i stuen fra 2016. I tillegg er det en eldre Jøtul 602 i i loftstuen. Begge ovnene er ok, og

har ok plate under.

Pipa i loftstuen viste noen rennemerker som kan tyde på en liten lekkasje (muligens gammel). Pipa har heldekkende pipehatt utvendig i senere tid

Halvparten av kjelleren er innredet med et trapperom, 1 vaskerom og 3 boder. Resten av kjelleren er uinnredet med synlige betongvegger og golv.

I den innreda delen er det oppforet golv, her tas det forbehold om eventuelle fuktskader. Det er ikke mulig å sjekke gulvet, da må det rives.

To malte tretrapper en fra kjeller til 1. etasje og en fra 1. etasje til loft.

Dørene er malte og originale. I tillegg er det satt inn en skyvedør til stuen i 2013 og en dør ifra trapp til loft fra samme årstall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Fliser på golv og vegg, Smart panel i tak. Baderomsmøblement, wc, og dusjnise.

Det ble ikke avdekket avvik på fliser på vegg eller malte plater i tak. Nedsenket dusjnise. I denne er det nesten ikke fall. Utenfor er gulvet helt flatt.

Flytende membran som er klemt med klemring ned i sluk. Det er godt fuget rundt dørterskelen.

Baderomsutstyret er fra 2009.

Viften er fra 2009.

Det ble ikke avdekket avvik ved hulltaking.

Bad 2.etg.

Fliser på golv. Baderomspanel på vegg. Taket har Smartpanel.

Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsmøblement.

Baderomspanel på vegg og Smartpanel i tak.

Avdekket at det var sprekk i en flis mot hjørne/vegg bak dusjkabinett. Litt bom ble avdekket. Litt kanter, høydeforskjell i flisene.

Sluk er klemt med klemring. Det ble ikke avdekket avvik.

Sanitærutstyret er nytt i 2017.

El-vifte mangler tilluft.

Ingen avvik ved hulltaking.

Vaskerom i kjeller

Golvbelegg, Smart-panel på vegger. Trepanel i taket.

Huntonitt-panel på vegger og malt trepanel i tak. Veggplater er ikke godkjent på våtrom.

Golvbelegg (vinyl) på gulvet, mangler oppbrett mot dørterskel. Det mangler også oppbrett langs vegg. Fotlistene langs gulvet er spikret.

Vinylbelegg er ikke klemt ned i sluk. Ligger over klemringen i stedet for under klemringen.

Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, utslagsvask og en vaskebenk.

Ventil i vegg og vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Siemens hvitevarer fra 2013. Komfyrvakt, men mangler vannvarsler. Innredningen er ok, men det var en sprekk i kitchen board over

Beskrivelse av eiendommen

komfyr.
Ingen avvik på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De fleste vannledningen er fra byggeår i kobber. Unntaket er bad i 2. etasje, som ble pusset opp i 2019, her er det plast.
Det er plast originale avløpsrør.
Ventiler i vegger og vinduer.
Varmepumpen er fra 2007. Service i 2025.
Varmtvannstanken er fra 2009, og er plassert på vaskerom.
Det var mye kondens i varmtvannstanken i lokket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Gode drenerende masser/grunnforhold.
Ved sjekk ble det ikke funnet nedgravd dreneringsplast.
Det er en pusset betongmur.
Det er ingen forstøtningsmurer.
Flatt terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret er ikke undersøkt.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er gjennomgått.

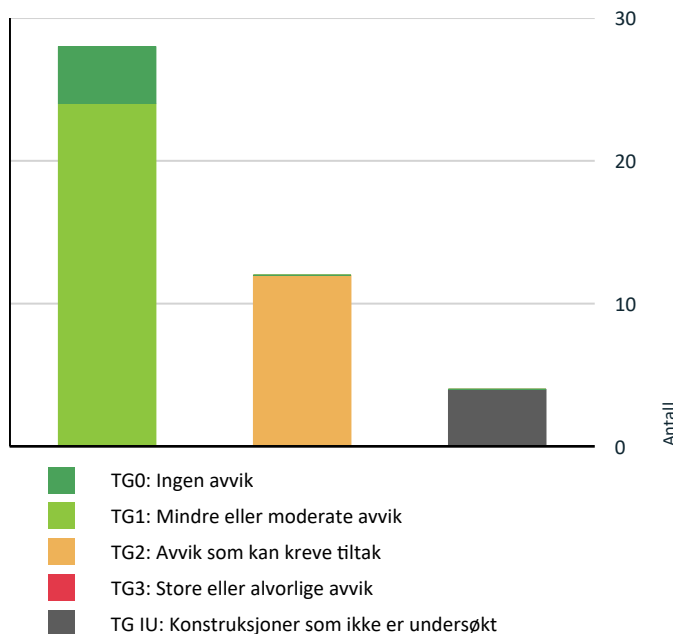
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger under befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Vindfang	Nytt vindfang
1990	2 stk kvister på tak	Det ble bygd på 2 stk kvister på loft kort stund etter at boligen var ny

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ikke besiktiget grunnet snø. Utfra alder nærmer tiden seg for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Mesteparten er fra byggeår. Imidlertid er det skiftet til plast på den ene langsiden mot hagen. Eier opplyste at det var stigetrinn. Taket har en takvinkel på 28 grader, så er såpass slakt, at det ikke vil forekomme takras, noe eier bekreftet. Derfor er ikke dette et HMS krav i henhold til forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Bordkledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noe slitasje i blant annet brystvegg mot øst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er inspisert i kott på loft, der var det tilgang. Mesteparten er platet igjen.

Vinduer

Mesteparten av vinduene er originale fra byggeår. Det er endel malingslitasje i karmen, men fungerer bra. Diverse utskiftinger nærmer seg.

Det er satt inn nye vinduer når stue og kjøkken ble pusset opp i 2013. I disse rommene er vinduene nye. I hele brystveggen mot vest er det nye vinduer fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de vinduene som er originale.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Hoveddør fra 2013. Terrassedør fra 2020. Kjellerdøren er fra byggeår, men har ingen avvik.

Årstall: 2013

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse langs hele framsiden. Denne er fra byggeår. Det var snø på store deler av terrassen, det som var synlig var slitt. Utskifting av terrassebord må påregnes. Det manglet terrassebordbeslag inn mot vegg. Målt rekkverkshøyde er for lav i henhold til både gammel, og ny forskrift, men terrassen ligger kun 60 cm over plen, hadde det vært 50 hadde det ikke vært krav om rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp opp til hoveddør og fra terrasse til plen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Eier informerte om at huset er pusset opp fire ganger. Imidlertid er det endel slitasje enkelte steder, som for eksempel parketten i stuen. Noe renovering og oppussing må påregnes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er to vedovner i huset. Det er en ny ovn i stuen fra 2016. I tillegg er det en eldre Jøtul 602 i i loftstuen. Begge ovnene er ok, og har ok plate under.

Pipa i loftstuen viste noen rennemerker som kan tyde på en liten lekkasje (muligens gammel). Pipa har heldekkende pipehatt utvendig i senere tid

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Halvparten av kjelleren er innredet med et trapperom, 1 vaskerom og 3 bodar. Resten av kjelleren er uinnredet med synlige betongvegger og golv.

I den innreda delen er det oppforet golv, her tas det forbehold om eventuelle fuktskader. Det er ikke mulig å sjekke gulvet, da må det rives.

TG 1 Innvendige trapper

To malte tretrapper en fra kjeller til 1. etasje og en fra 1. etasje til loft.

TG 1 Innvendige dører

Dørene er malte og originale. I tillegg er det satt inn en skyvedør til stuen i2013 og en dør ifra trapp til loft fra samme årstall.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg, Smart panel i tak. Baderomsmøblement, wc, og dusjnise.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble ikke avdekket avvik på fliser på vegg eller malte plater i tak.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Nedsenket dusjnise. I denne er det nesten ikke fall. Utenfor er gulvet helt flatt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Flytende membran som er klemmt med klemring ned i sluk. Det er godt fuget rundt dørterskelen.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsutstyret er fra 2009.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Viften er fra 2009.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke avdekket avvik ved hulltaking.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fliser på gulv. Badromspanel på vegg. Taket har Smartpanel.
Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsmøblement.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og Smartpanel i tak.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Avdekket at det var sprekk i en flis mot hjørne/vegg bak dusjkabinett.
Litt bom ble avdekket. Litt kanter, høydeforskjell i flisene.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er klemt med klemring. Det ble ikke avdekket avvik.

Årstall: 2017



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyret er nytt i 2017.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El-vifte mangler tilluft.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik ved hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Golvbelegg, Smart-panel på vegger. Trepanel i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Huntonittpanel på vegger og malt trepanel i tak. Veggplater er ikke godkjent på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Smartpanel er ikke godkjent på våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

I kombinasjon med dårlig ventilasjon kan det føre til fuktskader på plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Golvbelegg (vinyl) på gulvet, mangler oppbrett mot dørterskel. Det mangler også oppbrett langs vegg. Fotlistene langs gulvet er spikret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er ikke klemt ned i sluk. Ligger over klemringen i stedet for under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, utslagsvask og en vaskebenk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det bør lages spalte under dørblad

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Siemens hvitevarer fra 2013. Komfyrvakt, men mangler vannvarsler.
Innredningen er ok, men det var en sprekk i kitchen board over komfyr.

Årstall: 2013

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på ventilator.

Årstall: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

De fleste vannledningen er fra byggeår i kobber. Unntaket er bad i 2. etasje, som ble pusset opp i 2019, her er det plast.

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.

TG 1 Avløpsrør

Det er plast originale avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger og vinduer.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpen er fra 2007. Service i 2025.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2009, og er plassert på vaskerom.
Det var mye kondens i varmtvannstanken i lokket.

Elektrisk anlegg

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

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

Ny el-tavle i 2013. Samtidig ble det lagt opp en del nye kurser.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeid utført i forbindelse med oppussinger.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Gode drenerende masser/grunnforhold.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ved sjekk ble det ikke funnet nedgravd dreneringsplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det bør undersøkes nærmere om det er dreneringsplast. Eier bør sjekke dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Det er en pusset betongmur.

Forstøtningsmurer

Det er ingen forstøtningsmurer.

Terrengforhold

Flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje med 2 stk leddporter med automatisk portåpner.

Bindingsverk med trekledning og mur.

Det var snø på taket og ikke mulig å inspisere.

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

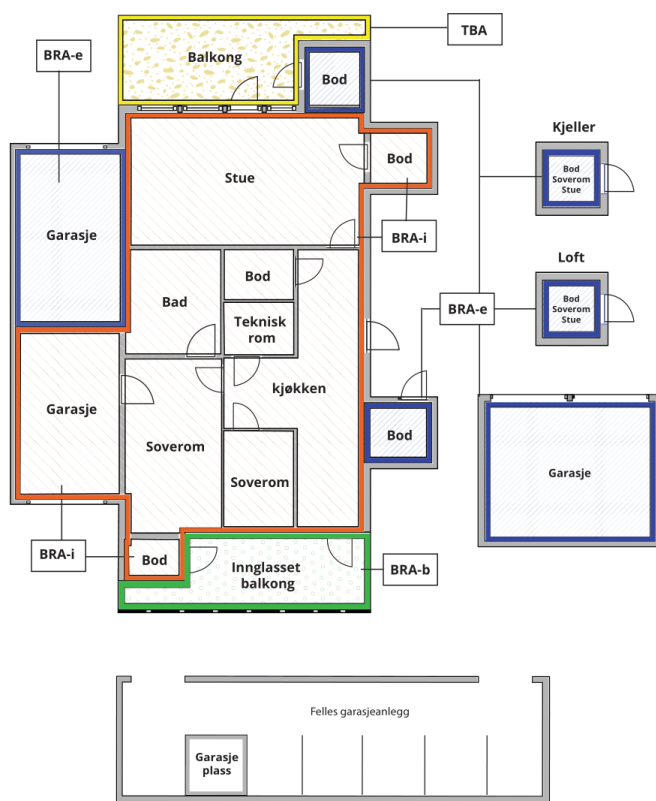
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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	107			107	41		107
Etasje 2	45			45		28	73
Kjeller	94			94			94
SUM	246				41	28	274
SUM BRA	246						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang x2, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Etasje 2	Loftstue, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, uinnredet kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

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		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Enebolig

Ikke medtatt

Garasje

Ikke medtatt

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingenør
	Ellen Hillestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	220		0	880.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustå 8

Hjemmelshaver

Hillestad Ellen, Mo Torfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rustå i Sauda kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

2010/295481-1/200 PANTEDOKUMENT

26.04.2010 BELØP: NOK 2 000 000

PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

1986/1203-1/45 REGISTRERING AV GRUNN

20.02.1986 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1135 GNR:35

BNR:1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet , lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
-Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er 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
-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel