

Tilstandsrapport



Enebolig



Hareveien 9, 3215 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 43,43,43,43, bnr. 499,586,555,637, snr.
0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 12451-1916

Referansenummer: NS3161

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



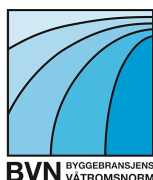
Rapportansvarlig

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



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.

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

Enebolig fra 1961. Senere noe ominnredet. Veranda med tak (2020) og overbygg inngang oppført etter byggeår. Hovedtak lagt om i 2018. Vinduer og dører fra forskjellige perioder. Endel utskiftninger fra 2018/20. Noe utskifting av kledning men også endel fra byggeår. Drenering og fuksikring med varierende alder. En ny veranda og en oppgradert. Dette fra 2020. Utvendig forekommer noe vedlikeholdsbehov på eldste bygningsdeler. Innvendig er boligen oppgradert i 2018 foruten et bad fra ca 1997. Det meste av EL og VVS også byttet i samme periode. Forstøtningsmurer er ikke vurdert. Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk. Dette anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Det er 2 stk garasje på eiendommen. De er ikke teknisk vurdert. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp. Undertak av rupanel
Hovedtakene er lagt om i 2018. Tak på inngangsparti lagt om tidligere men ukjent når.
Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/plastbelagt stål og sink.
Varierende alder men en del av dette er fra 2018
Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker. Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2018 eller senere.
Ensidig skrånet sperrekonstruksjon. Luftespalte i front
Ut fra metode på byggetidspunktet er denne å anses om en risiko konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018.
Malt inngangsdør med 2 lags glass. Verandadører med 2 og 3 lags glass. De er fra 2018-2020.
Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregneret konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak.
Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår.
I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål remontert.
Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt 1 og 3 stavs parkett, tepper og parti med Larvikitt ved inngang. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, plater og takessplater. De fleste oppgradert eller byttet etter 2018. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert.
Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegistreringer.
Pipe av teglstein. Sotluke i vaskerom. Beslått over tak.
Plassmurt åpen peis. Ingen skader eller feil men det bemerkes at fyring må foregå innerst i peis for å ivareta avstand til brennbart materiale. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkninger.
Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør.

Lite kryprom under trapp.
Malte trapper med lakkerte/heltre trinn.
Innvendig er det malte fyllingsdører foruten en eldre finert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad plan 3

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast/stål.
Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og dusjnise. Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

Bad plan 1.

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning.
Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Ventil på yttervegg. Det opplyses at rommet er ca fra 1997 men dette er ubekreftede opplysninger.
Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vaskerom plan 1.

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørke trommel. Mekanisk avtrekk
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Mur

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, stekeovn kombinert med mikroovn, kaffemaskin oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap og stoppekran er plassert på vaskerommet. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere. Dette fra nyeste stoppekran. Det er avløpsrør av plast. Alt innvendig byttet etter 2018. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere
Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumper. En fra 2020 og en fra 2022. Service utført.
Varmtvannsberedere med kapasitet på ca 200 og 120 l. De er fra 2018 og 2020.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 25 fordelingskurser. Alt foruten installasjon på bad fra 1997 er nytt i 2018 eller senere.
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert dremsplate av plast. Dremsrør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018. Utskiftninger i hovedsak bak boligen. Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer. Flatt og skrånet terreng. Terrenget bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale.

Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest.

Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje

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

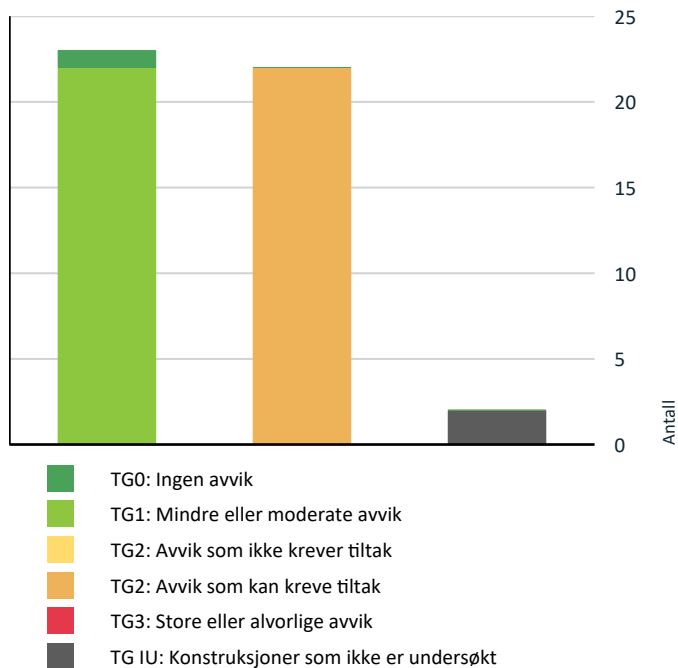
Foreligger kun fasadetegninger.

Garasje vertikalt delt

- Det foreligger ikke tegninger

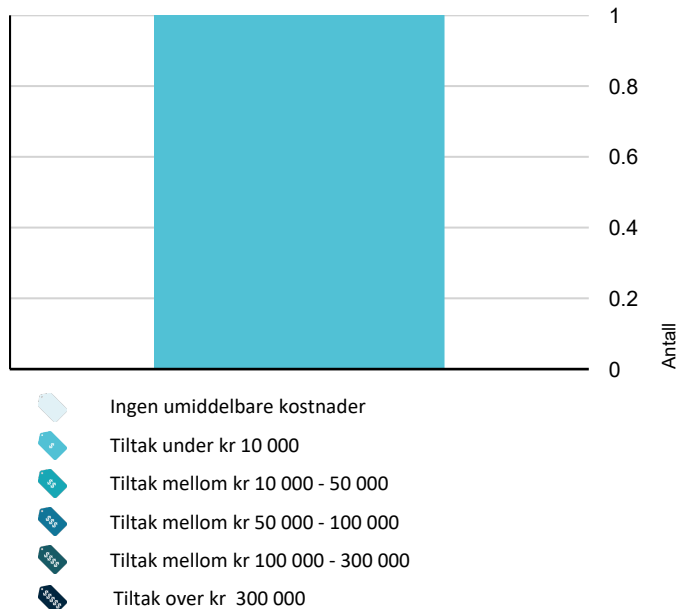
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Løft

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik:

Noe svinging i skjøter og korrigering på kobber. Brukstid er ut fra eldste del av renner og beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Lufting gjelder eldste kledning. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved veranda er enkelte bord avsluttet nær gulvet. Dette kan også føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker på eldste del.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:

Enkelte av de eldste flasser litt i maling. Flere vannbrett er ikke tilfredsstillende montert. Mulighet for fuktskade.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Alder gjelder på etableringer gjort før 2018.

Fortsatt noe fukt i kryprom og i murkonstruksjoner.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder rekkverk på opprinnelig veranda.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer stedvis bom bak skifer. Tilfeller av sprekker i fuger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløpere der dette er mulig på vegg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kunne med fordel vært mer fall på opprinnelig område med belegningsstein.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg.
Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i himlingen inn mot mur ble målt til 14 %. Dette er akseptabelt.

Ved bruk av fuktindikator i murkonstruksjoner er det registrert verdier over det normale. Forekommer noe saltutslag. Rom under trapp har stillestående luft.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Våtrom > 3-4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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.

Litt lite fall i dusjen ut fra krav. Bom under et par fliser.



Våtrom > 3-4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

Noe små riss og porøse fuger i dusjsonen.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Alder membran forutsetter at den finnes.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normal bruksslitasje ut fra alder på inventar og utstyr.

Kun mindre skader på innredning.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i et par fliser på utforing.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Ufullstendige fuger på oppkant ved dør

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Bygget tak over inngang. Ukjent når.
2020	Tilbygg	Terrasse med overbygg.
2018	Modernisering	Innvendig er boligen vesentlig oppgradert i 2018.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp. Undertak av rupanel
Hovedtakene er lagt om i 2018. Tak på inngangsparti lagt om tidligere men ukjent når.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/plastbelagt stål og sink.
Varierende alder men en del av dette er fra 2018

Vurdering av avvik:

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

Noe svinging i skjøter og korrigering på kobber. Brukstid er ut fra eldste del av renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Skjøter bør tettes slik at det ikke oppstår lekkasjer.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker. Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2018 eller senere.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Lufting gjelder eldste kledning. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved veranda er enkelte bord avsluttet nær gulvet. Dette kan også føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker på eldste del.

Konsekvens/tiltak

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

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkledning ifb med bytte av kledningen.

Større spalter mellom beslag og veranda for å hindre skader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ensidig skrånet sperrekonstruksjon. Luftespalte i front
Ut fra metode på byggetidspunktet er denne å anses om en risiko konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte av de eldste flasser litt i maling. Flere vannbrett er ikke tilfredsstillende montert. Mulighet for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte av de eldste. Montere vannbrett på en måte som hindre fuktskader.



Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Malt inngangsdør med 2 lags glass. Verandadører med 2 og 3 lags glass. De er fra 2018-2020.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregneret konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak. Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår. I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål remontert.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder rekkverk på opprinnelig veranda.

Konsekvens/tiltak

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

Av sikkerhetsmessige grunner bør åpninger i rekkverk redusere.



! TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløpere der dette er mulig på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres der det er mulig av bruker og sikkerhetsmessige hensyn.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

På gulver er det lagt 1 og 3 stavs parkett, teppe og parti med Larvikitt ved inngang. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, plater og takesplater. De fleste oppgradert eller byttet etter 2018. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegreringer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skulle målinger vise verdier over det som anses som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i vaskerom. Beslått over tak.
Plassmurt åpen peis. Ingen skader eller feil men det bemerkes at fyring må foregå innerst i peis for å ivareta avstand til brennbart materiale.
Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkninger.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre av plast er vanskelig å fjerne uten inngrep. Må fjernes ved omgjøring. Holde konstruksjon under oppsikt.



! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør.
Lite kryprom under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i himlingen inn mot mur ble målt til 14 %. Dette er akseptabelt.

Ved bruk av fuktindikator i murkonstruksjoner er det registrert verdier over det normale. Forekommer noe saltutslag. Rom under trapp har stillestående luft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør legges på grunn for å hindre frigjøring av fukt. Når det gjelder fukt i murer er dette vanskelig å utbedre med mht. hvordan grunnmur er bygget i terrenget. Man må holde kjeller/kryprom under oppsikt for evt. negativ utvikling. Det bør om mulig etableres utlufting fra rom under trapp.



! TG 2 Innvendige trapper

Malte trapper med lakkerte/heltre trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig er det malte fyllingsdører foruten en eldre finert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

VÅTROM

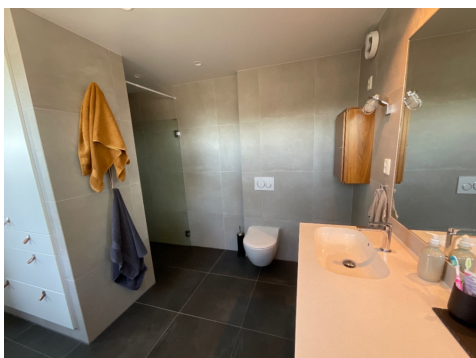
3-4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast/stål. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, veggghengt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2018

Kilde: Eier



3-4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2018

3-4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- 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.

Litt lite fall i dusjen ut fra krav. Bom under et par fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med dagens tilstand. Flis kan sprekke.

3-4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2018



3-4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjer ifb med sistene skjult i vegg bør synliggjøres eller overvåkes på annen måte. Dette for å minimere skader ved en lekkasjer etc.

3-4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

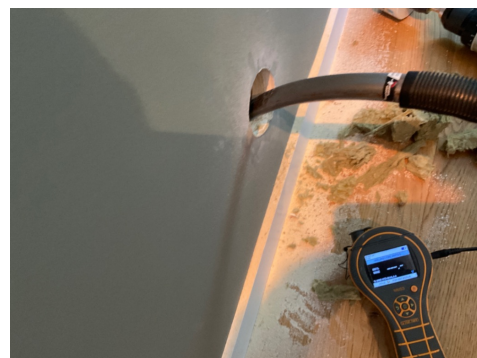
Årstall: 2018

3-4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

Årstall: 2018



1-2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Ventil på yttervegg. Det opplyses at rommet er ca fra 1997 men dette er ubekreftede opplysninger.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1-2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

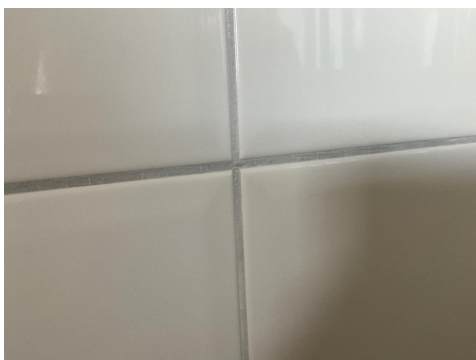
Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Noe små riss og porøse fuger i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1-2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Etablere tilgang til sluk for å hindre opphoping av vann på gulvet ved lekkasjer etc. Rommet fungerer med sprekk og bom under fliser frem til det skal oppgraderes.



1-2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Alder membran forutsetter at den finnes.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1-2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal bruksslitasje ut fra alder på inventar og utstyr. Kun mindre skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1-2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dette for optimal ventilering av rommet.

1-2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 1997



1-2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørke trommel. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Sprekk i et par fliser på utforing.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fliser ligger stabilt. Kan senere løsne.

Tilstandsrapport



1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ufullstendige fuger på oppkant ved dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etterfylle fuger for at fliser skal ligge stabilt.



1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2018



1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2018

1-2. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur

KJØKKEN

3-4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, stekeovn kombinert med mikroovn, kaffemaskin oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



3-4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap og stoppekran er plassert på vaskerommet. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere. Dette fra nyeste stoppekran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alt innvendig byttet etter 2018. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper. En fra 2020 og en fra 2022. Service utført.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereidere med kapasitet på ca 200 og 120 l. De er fra 2018 og 2020.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 25 fordelingskurser. Alt foruten installasjon på bad fra 1997 er nytt i 2018 eller senere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Foruten installasjon på bad fra 1997.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TG 0 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 forenklete 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.

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert drencplate av plast. Drenerør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018. Utskiftinger i hovedsak bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Alder gjelder på etableringer gjort før 2018.

Fortsatt noe fukt i kryprom og i murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Da murer står på fjell er det utfordrende å hindre fukt inn i kryprom. Murer mot grunn og kryprom må holdes under oppsikt for evt. negativ utvikling.



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskiifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer stedvis bom bak skifer. Tilfeller av sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger med sprekker kan med fordel byttes/tettes for å hindre fukt inntrenging som kan føre til frostsprengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng. Terreng bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kunne med fordel vært mer fall på opprinnelig område med belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført på gulver av betong. Vegger av lettklinkerblokker forblendet med skifer. tak av lettbetongelementer tekket med torv. Renner og beslag av lakkert stål. Malt finer dør. Leddheisport med automatisk åpner. dagslys via felter med glassbyggestein. Innlagt strøm. Lader for EL bil.

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

Garasje vertikalt delt



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Del av garasjeanlegg. Gulv av betong. Vegger av lettklinkerblokker. tak av treverk tekket med asfaltapp. Malt vippeport. Innlagt strøm. Dette er koblet opp til nabobolig.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3-4. Etasje	100			100	56
1-2. Etasje	89			89	
SUM	189				56
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3-4. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontorrepo.		
1-2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Garderobe, Bod, Bod		

Kommentar

Plan 3 og 4 er lagt som en etasje. Plan 2 og 3 er lagt som en etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er noe utfordringer da plan 2 og 3 dels går inn/over plan 1 og 4. Terrassens utforming gjør også oppmåling noe utfordrende. Mindre avvik kan ikke utelukkes på oppmålinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale. Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest. Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Kommentar: Ytterdører. varmpumper. Veranda med overbygg. Oppgradering av opprinnelig verandas. Tiltak terreng bak boligen. Noe EL arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger kun fasadetegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje vertikalt delt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	170	19
Garasje	0	43
Garasje vertikalt delt	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Anders Auen	Takstingenør
	Kristian Lindbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	499		0	1208.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	586		0	311 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	555		0	115 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	637		0	852 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hovedsakelig naturtomt. I gårdsplass er det asfalt og belegningsstein

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig og 2 stk garasjer. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

7 900 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	
3	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/NS3161>

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