

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Brunstadveien 200 , 3159 MELSOMVIK

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 409, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20641-1776

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MI3145

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksring og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

Tilstandsrapporten viser at boligen har flere forhold vurdert til tilstandsgrad 2, noe som indikerer avvik som kan krever oppfølging og vedlikehold. Disse avvikene er hovedsakelig knyttet til takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, innvendig trapp, varmtvannsbereder samt begge våtrom.

For taket er det registrert skader i form av knekte og manglende takstein i gradrenne, noe som bør utbedres. På ytterveggene er det påvist mangelfull lufting, utilstrekkelig musetetting bak kledning, og detaljer som kan bidra til fuktopptak. Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir usikkerhet om tilstanden i deler av konstruksjonen.

Innvendig er trappen brattere og har mindre inntrinn enn dagens krav. På det tekniske anlegget er det registrert at varmtvannsberederen ikke har forskriftsmessig elektrisk tilkobling etter dagens krav.

Begge badene har avvik. Dette gjelder blant annet gulvets fallforhold mot sluk som ikke tilfredsstillers dagens krav, samt manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. I tillegg er det registrert forhold knyttet til ventilasjon og materialbruk i våtsoner.

Samlet sett viser avvikene med tilstandsgrad 2 at flere bygningsdeler kan ha behov for observasjon, vedlikehold eller tiltak, men uten at det er registrert forhold i kategorien alvorlige avvik.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er fra byggeår.

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

Hytten har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med papp plater som undertak. Det er noe blind loft i konstruksjonen.

Hytten har sidehengslede vinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt.

Hytten har malt isolert ytterdør.

Hytten har en to-fløyet terrassedør med glassfelt og en enkel terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det en terrasse på 7 m² med tilkomst fra loftsstuen. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass. Det er foliemembran som tetting på gulvet ned mot rommet i 1. etasje.

Til hytten er det en 15 m² innglasset terrasse. På utsiden er det en 20 m² platting.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hyttens innvendige overflater består av tregulv og fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.

I hytten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.

I hytten er det en beiset tretrapp til loftsetasjen.

Hyttens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj. Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad i loftsetasjen

Bad med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med lufteventiler.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har vann og avløpsrør i plast.

Hytten er ventilert med lufteventiler.

I hytten er det en 200L VV bereder.

Hytten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen eller om det er drenering er ikke kjent.

Hytten er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Innglasset terrasse er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Det er derfor usikkert om tiltaket er omsøkt eller meldt til kommunen.

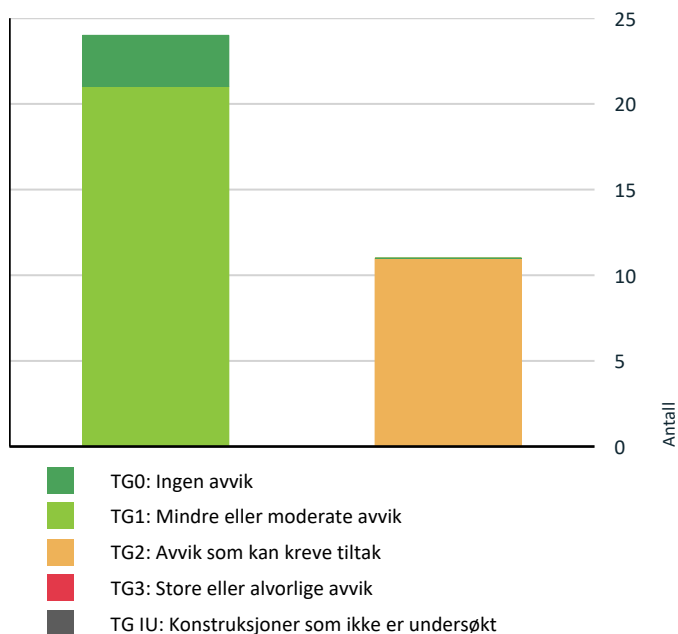
Tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Standard

Hytten holder normal standard.

Vedlikehold

Hytten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

TG.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knekte og manglende takstein i gradrennen. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og bør utbedres.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekte og manglende takstein i gradrennen bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skade på underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport



Knekt og manglende takstein i gradrenne

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytten er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stengt for utlufting nederst i underkant av kldning.

Kledning og vindusbelistning er på flere plasser, og ned mot dryppnese i nedkant av kledning ført helt ned til vannbrett og beslag.

Det er ikke tilstrekkelig musetetting i nedkant av kledning bak hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Musetetting bør forbedres bak hjørnekasser for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag gir økt risiko for at kledning og belistning kan trekke fuktighet opp i endeveden og danne råte. Det anbefales å lage 6mm glippe mellom vannbrett/beslag og kledning.

Konsekvensen av manglende lufting og utilstrekkelig musetetting er økt risiko for råte, fuktskader og skadedyrangrep, noe som kan forkorte levetiden på kledning og veggkonstruksjon.



Kledning som er ført helt ned mot vannbrett



Manglende musetetting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hytten har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med papp plater som undertak. Det er noe blind loft i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloftet, Manglende tilkomst medfører usikkerhet om tilstanden til disse delene av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til blindloftet for inspeksjon, slik at tilstanden i disse delene av takkonstruksjonen kan vurderes.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skader eller fuktproblemer, noe som kan føre til økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hytten har sidehengslede vinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hytten har malt isolert ytterdør.

! TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

Hytten har en to-fløyet terrassedør med glassfelt og en enkel terrassedør med glassfelt.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til hytten er det en terrasse på 7 m² med tilkomst fra loftsstuen. Terrassen har beiset terrassegolv og rekkverk med glass.

Det er foliemembran som tetting på gulvet ned mot rommet i 1. etasje.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon undertekking/membran og fallforhold på golv.

! TG 1 Innglasset terrasse.

Beskrivelse

Til hytten er det en 15 m² innglasset terrasse. På utsiden er det en 20 m² platting.

Tilstandsrapport



Innglasset terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hyttens innvendige overflater består av tregulv og fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I hytten er det en elementpipe.
Det er ikke montert ildsted til pipen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

I hytten er det en beiset tretrapp til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er brattere enn dagens krav til trapper.

Trappen fungerer greit som hyttetrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er brattere enn dagens krav noe som øker risikoen for fall i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hyttens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med lufterventiler.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.



Bad Loftsetasjen

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:200. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1 cm.

Vurdering av avvik:

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

Hovedgulv er tilnærmet flatt eller har manglende eller mindre fall til sluk en byggetidens krav.

Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Avstand er 1 cm.

Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke synlig hvordan membran er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

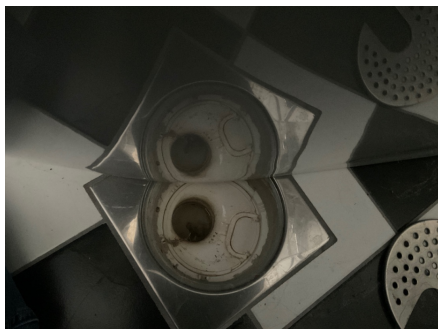
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• 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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Feil utførelse og utettheter i membran kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under badekar

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med ufteventil og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteventilen er plassert i kneveggen ned mot gulvet. Dette er ikke en optimal plassering for å sikre god luftutskifting. Det anbefales at lufteventilen plasseres høyere opp mot taket i rommet for bedre ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å flytte lufterventilen høyere opp mot taket for å sikre bedre luftutskifting i rommet. Dagens plassering kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for dårlig innneklima og fuktskader.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj. Rommet er ventilert med lufterventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

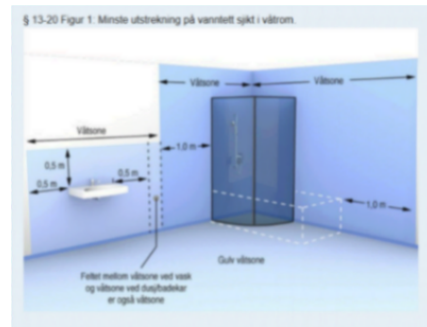
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lukket dusjkabinett i rommet. Dette gjør at vindu og vinduskarmer ikke blir direkte utsatt for fukt.



Vindu i våtsone



Skisse for våtsoner på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:200. Dårlig lokalt fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvskinne til dusjnisse hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisse å renne fritt til sluk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvskinne til dusjnisse bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisse. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke synlig hvordan membran er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• 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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Feil utførelse og utettheter i membran kan medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkken og innredning har normal brukslitasje sett opp mot alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hyttens innvendige vannrør er av plast.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte nyere vannrør med god restlevetid.



Vannfordelingsskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hytten har avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte avløpsrør med god restlevetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten er ventilert med lufteventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I hytten er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.



200L VV bereder



Støpsel til VV bereder

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hytten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer

Oppvarming.
Elektrisitet.

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.

2008

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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen eller om det er drenering er ikke kjent. Om det er drenering rundt hytten er den fra byggeår og har god restlevetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten er fundamentert med støpt plate.

Det er noe saltutslag på utvendig fundament. Ukjent årsak.

Tilstandsrapport



Skjoldet og saltutslag på fundament.

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Hyttens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i boligen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

Terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde terrasse 93 cm Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trappen er brattere og har mindre inntrinn en dagens krav. Trapper som er bratte har større risiko for fall en trapper som tilfredstiller dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å ferdes forsiktig i trappen, da bratte trapper med små inntrinn øker risikoen for fall og personskaade. Eventuelle tiltak for å utbedre trappen bør vurderes for å redusere denne risikoen.

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 optas av yttervegger.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					7
1. etasje	70			70	35
SUM	70				42
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, to soverom., bad		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod		

Kommentar

Romfordeling:

1. etg.

Entre 6,5 m²

Stue 23,3 m²

Kjøkken m/spiseplass 24,5 m²

Bad 5,5 m²

Soverom 8,9 m²

Loftetasje.

Loftsstue 22 m² gulvareal.

Bad 7,5 m² gulvareal.

Soverom 14,8 m²

Soverom 7,2 m²

Rommene i loftsetasjen har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde. Største takhøyde er 1,86 m.

Krav til målbart areal er 1,9 m over en bredde på 60 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innglasset terrasse er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Det er derfor usikkert om tiltaket er omsøkt eller meldt til kommunen.

Tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	409	94		0	1084.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brunstadveien 200

Hjemmelshaver

Leth Eugen, Leth Karin Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse og noe bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Brunstadveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2009

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

På eiendommen er det en 12 m2 frittstående utebod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	
3	21.04.2026	
4	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.