

Tilstandsrapport



Enebolig



Skarpeborgeveien 60, 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 504, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 12451-1921

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BF3795

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 Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



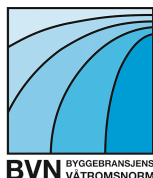
Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 oppført i 2004 over 1 1/2 etasje. Utvendig er de fleste bygningsdeler fra byggeår. Forekommer i varierende grad behov for vedlikehold, utbedringer/kompletering. Det mest prekære er terrassedører som har råte, balkong som har skadet/utsett sjikt og manglende snøfangere. Disse bygningsdelene e)har fått tilstandsgrad 3. Innvendig er det foretatt noe oppgradering av overflater. Badene er henholdsvis fra byggeår og 2007. Bemerkninger på begge. Kjøkkeninnredning fra 2008 med normal brukslitasje. Boligen har vannbåren varme via grunnvannsvare. VVS og EL anlegg etter normal standard for byggeåret. Ut fra observasjoner anbefales en gjennomgang av fagkyndige på all teknisk utstyr. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Det er ikke montert snøfangere. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalsede liggende panel. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. Veranda/terrassedør med 2 lags glass. Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk. Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregneret gulv og malt rekkverk. Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser. Vegger og himlinger av malt/umalt tapet, plater og panel. Foretatt noe oppgraderinger/utskiftinger etter 2016. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Det er foretatt en samlet vurdering av overflater. 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 lettklinkerblokker. Sotluke i stuen. Ikke montert ildsted i dag. Ikke registrert pipe/ildsted i kommunale opplysninger. Når pipe tas i bruk igjen bør det foretas en kontroll av stedlig feiervesen. Malt trapp mellom etasjene. Innvendige dører av formpresset materiale.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg

Flislagte gulver av betong. Elektriske varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte panel i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og badekar. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6.

Bad 1.etg

Flislagte gulver av betong med vannbåren varme ifølge eier. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk Kontroll foretatt fra åpning i teknisk rom, 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskapp, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system og noe kobber. Koblingsskap og stoppekran plassert i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann varmepumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvare. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Ikke videre vurdert. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Tilnærmet flatt terreng. Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

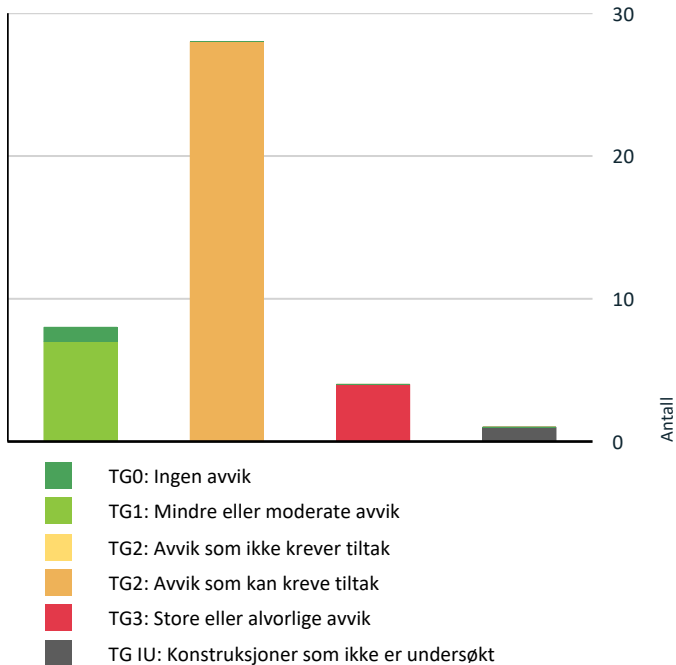
Enebolig

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

På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

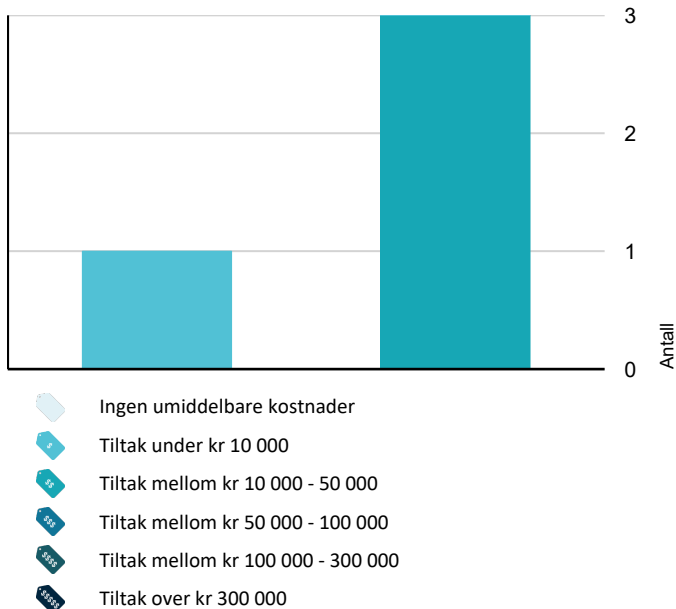
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2004

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe mose i mindre grad. Vindskier og israfter preges noe av værslitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør fjernes da mose holder på fuktighet og bidrar til kortere levetid.

Vedlikehold/utbedring av vindskier/israfter for å opprettholde funksjon og lengst mulig levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Noe svetting forekommer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Bortledning av vann vil begrense fukt belastning på murer Stigetrinn må monteres for og oppfylle krav og sikre personer som skal utføre feiing og kontroll av pipe. Lokale utbedringer(tette) på nedløp og renner må gjøres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde funksjoner.



TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for og oppfylle krav på oppføringstidspunktet for sikring av personer der det er normalt å ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalsset liggende panel.

Vurdering av avvik:

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

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Tilfeller av avflassing og sprekker. Tilfeller av råte er i en hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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 kledning for å hindre skader. Overflatebehandling av værslitte kledningsbord. Tiltakene er for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde normal levetid



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjolder og fuktmerker i flere grader. Ved stikkmålinger er det ikke registrert unormale verdier,

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til skjolder og merker. Tiltak kan ikke utelukkes da taket er fra byggeår.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forekommer noe værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Det er registrert åpen spalte mellom belasting og karm på enkelte vinduer. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon og lengst mulig levetid. Listverk må tilpasses å klemmes inn mot karm for å hindre fukt/trekk inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruk og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde lengst mulig levetid.



TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Veranda/terrassedør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.

Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregnert gulv og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Noe værslitasje på overflater. Tett sjikt er dels borte.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til tett sjikt i dette området men overgang balkong/vegg må være tilfredsstillende. Tett sjikt må enten fjernes eller utbedres. Vedlikeholde/utbedre overflater for å hindre negativ utvikling og samtidig oppnå lengst mulig levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Forekommer bom/hulrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Fungerer men dagens tilstand men kan lettere sprekke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser. Vegger og himlinger av malt/umalt tapet, plater og panel. Foretatt noe oppgraderinger/utskiftinger etter 2016. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Det er foretatt en samlet vurdering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

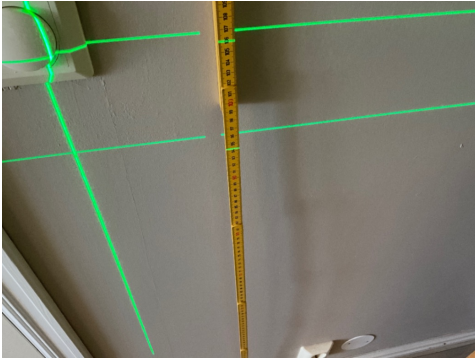
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder stue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

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

Beskrivelse

Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i stuen. Ikke montert ildsted i dag. Ikke registrert pipe/ildsted i kommunale opplysninger. Når pipe tas i bruk igjen bør det foretas en kontroll av stedlig feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong. Elektriske varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte panel i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og badekar. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig tilpasset flis ved wc. Avflassing av maling på trelist ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trelist bør overflatebehandles med egnet produkt. Dette for å beskytte treverk. Flis fungerer slik den er i dag.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Sluk er under badekar. Kun fall utenfor som er vurdert. Her er det tilnærmet flatt med svanker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Evt. Innhente dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2007

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2007



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med vannbåren varme iflg eier. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2004

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ingen skader registrert på befaringen. For å lukke avviket må det foretas overflatebehandling av dør og vindu + foringer med fuktbestandig produkter som er beregnet for våte soner. I tillegg hindre fukttransport bak flislagt overflater og ut i åpning for vindu.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Differanse mellom topp sluk og topp membran er for lav. Det bør om mulig øke denne da det ved lekkasjer etc. kan komme vann ut i stilstøtende rom. Etablere tilgang til sluk for å hindre opphoping av vann på gulvet ved lekkasjer etc. Bør bytte elastisk fuge for å hindre utvikling av svertesopp.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe bruksslitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Naturlig å bytte ut ved oppgraderinger.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll foretatt fra åpning i teknisk rom, 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.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstill: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Forekommer noen merker på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Fungerer med dagens tilstand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Lys fungerer ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Utbedre lyskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system og noe kobber. Koblingskap og stoppekran plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr og tegn på tidligere lekkasjer i fordelingskap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tiltak:

En kontroll av fagkyndig bør gjøres av anlegget på bakgrunn av observasjoner.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann varmepumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forøvrig ikke vurdert. TG kun satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da undertegnede ikke innehar kompetanse på området anbefales en kontroll/gjennomgang av fagkyndige på området.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

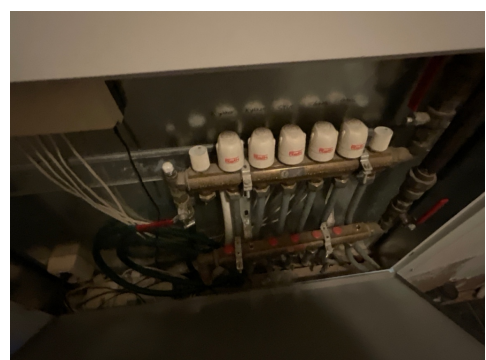
- Det er påvist andre avvik:

Det er montert Durguventil. Dette er en forenklet løsning. Utlufting skal normalt føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Føre utlufting fra avløp over taket for optimalt utlufting av avløpsanlegget.



Tilstandsrapport



TC 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser.

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.

2003

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

Nei Noe er gjort som vennetjeneste

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kun fra 2003

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

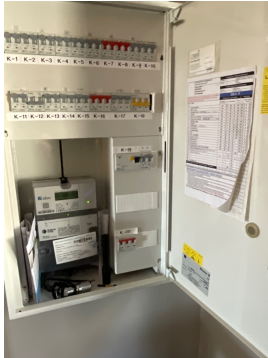
Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) . Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Ikke videre vurdert.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Riss/sprekker i fasadeplater på elementer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dagens tilstand.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig etablere fall fra murer. Dette for å minimere fuktbelastning mot murer. Ang. registrert aktsomhetsområde kan mer informasjon om dette innhentes hos NVE eller kommunen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er påvist andre avvik:

Alder på rensanlegg tilsier av noe vedlikehold utover det vanlige bør etter hvert regnes med. På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

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.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	66			66	6	7	73
1.Etasje	90			90	54		90
SUM	156				60	7	163
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vindfang, teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

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	150	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Ane Helle Fagervold og Marius Nordnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	504	14		0	8802.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skarpeborgeveien 60

Hjemmelshaver

Fagervold Ane Helle, Nordnes Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Privat borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget minirensesanlegg.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, garasje og div hus for husdyr. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	08.04.2026	
3	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF3795>

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