

Tilstandsrapport

📍 Hasleskogveien 44 B, 3229 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 47, bnr. 418, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 148 m², Garasje 20 m²



Befaringsdato: 30.10.2023

Rapportdato: 17.11.2023

Oppdragsnr.: 20641-1376

Referansenummer: MM9191

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref: Thorbjørn
Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning



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

Norsk takst

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

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

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

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

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.

Rapportansvarlig



Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2007.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det en 20 m2 frittliggende garasje.

Boligen fremstår for det meste som original fra byggeår.

Det har etter vært setninger i boligen. Det er i 2023 utført pæling innvendig i deler av boligen. det ble da støpt nytt gulv i stue.

Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i disse forhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med PVC foliebelegg.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i lakert stål.

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har pulttak av tradisjonelle trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Boligen har isolert malt ytterdør.
I boligen er det malte terrassedører med glassfelt.

Til boligen er det en steinlagt uteplass med tilkomst fra stue.

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har betongheller på gulv og rekkverk med liggende kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

Boligen har betongdekke mot grunn.
Boligens etasjeskiller mot 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygget er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

I boligen er det en ett-løps ellementpipe.
Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra etre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
200L VV bereder er plassert i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra etre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i åpen løsning med gang.
Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter,
laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk
ventilator og integrerte hvitevarer.
Mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen har ventilasjon fra balansert
ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en 200L VV bereder.

I boligen er det sentralstøvsugeranlegg.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap
er plassert i gang.

Oppvarming:

Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg.

Vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke
vurdert.

Nedgravde drensytstemer er ikke synlig men er
antagelig utført med perforerte dreusrør i plast.
Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate
på mark
Terrenget rundt boligen er flatt.

Terrenget rundt boligen var snødekket på
bafaringen og ikke fullstendig inspisert.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er
antagelig av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra
byggeår.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	81	76	5
2. etasje	67	62	5
Sum	148	138	10
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

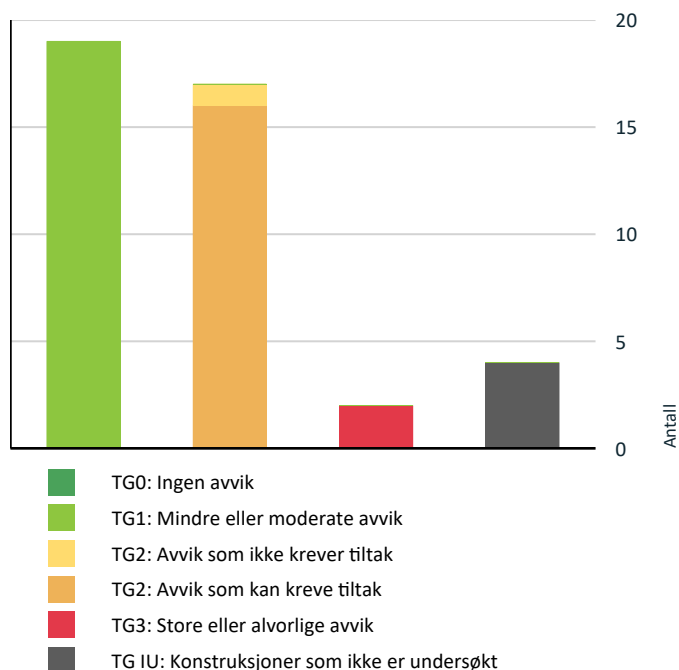
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Entre er et innbygget takoverbygg som ikke er byggemeldt. Entreen er ikke tegnet inn på tegningene.

Garasje

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

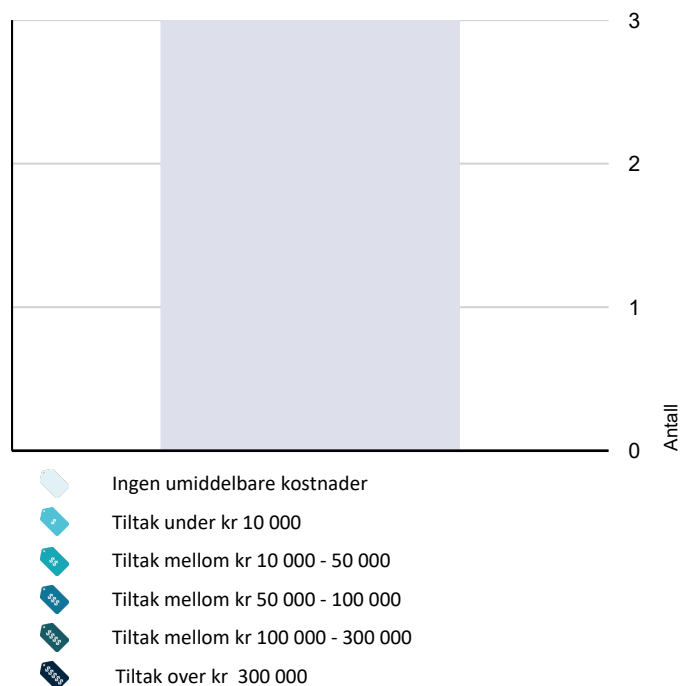
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevheter i stue på ca 10mm. Noe mer lokalt rundt pipe.

Det er skjevheter i gang på 20mm

Det er skjevheter i gulv i bod 1. etg på over 30mm innenfor 2m

Det har vært setningsskader i bygget. Eier har i senere tid utført tiltak som pæling under deler av bygningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen var snødekket på befaringen og derfor ikke inspisert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Uteplassen var dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke målt eller inspisert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Setninger i grunn og bolig.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det mangler musetetting bak kledning på enkelte plasser.

Lufting bak kledning er stengt eller begrenset på enkelte plasser.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe tegn til svelling og krakelering utvendig på inngangsdør.

! Utvendig > Terrasse 2. etg. [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er løse fliser, bom og skader på fliser i gang og kjøkken.

Det er noe sprekker i tak i 1. og 2. etg.

! Innvendig > Etasjeskiller. [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 15 mm høydeforskjell på gulv ved trapp.

Det er glipe under gulvlist ved pipe og vegg på soverom i 2. etg.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekk i silicon i hjørne på fliser ved baderomsinnredning.

Det er en del skruer i fliser på vegg. Det antas at event. membran er brukt ved skruer.

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

Det er avvik:

Det er sprekk i siliconfuger i overgang mellom gulv og vegg ved vaskeservant.

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

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

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

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke siliconfuge mellom benkeplate og vaskeservant.

Det er løse fliser og skade på fliser på gulv.

Det er noe murement på fliser på gulv.

Tre av spottene i tak virker ikke.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i gang, entre og bod i 1. etg.

Det er ikke ventilasjon i stue/gang og bod i 2. etg.

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

Det er avvik:

Det er en bulk/skade utvendig på VV bereder.

Berederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Oppvarming:
Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg.
Vedfyring.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taket er tekket med PVC foliebelegg.
Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen var snødekket på befaringen og derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 1

Boligen har takrenner og nedløp i lakert stål

Veggkonstruksjon

! TG 2

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musetetting bak kledning på enkelte plasser.
Lufting bak kledning er stengt eller begrenset på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musetetting bak kledning der hvor det mangler. Det bør åpnes for lufting på plasser hvor lufting bak kledning er delvis eller helt stengt.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Boligen har pulttak av tradisjonelle trekonstruksjoner.
Konstruksjonen er lukket og ikke innvendig inspisert.

Det er luftespalte i takutstikk, så det antas at lufting av konstruksjonen er ivarettatt.

Vinduer

! TG 1

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører

! TG 2

Boligen har isolert malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tegn til svelling og krakelering utvendig på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør males slik at svekking og krakelering stoppes.

Terrassedører.

! TG 1

I boligen er det malte terrassedører med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG IU

Til boligen er det en steinlagt uteplass med tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Uteplassen var dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke målt eller inspisert.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse 2. etg.

! TG 2

Til boligen er det en 8 m² terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har betongheller på gulv og rekkverk med liggende kledning.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er 93 cm som er lavere en dagens forskrift som er 100 cm

INNVENDIG

Overflater

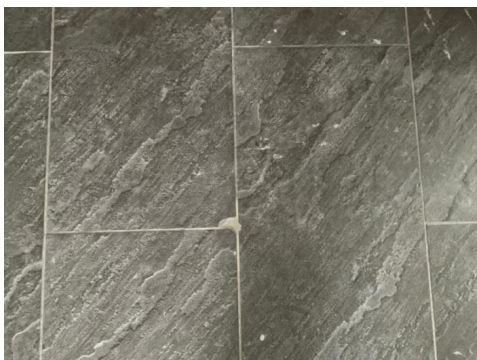
! TG 2

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.



Skade på fliser.



Sprekk i tak.



Sprekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løse fliser, bom og skader på fliser i gang og kjøkken.
Det er noe sprekker i tak i 1. og 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør festes.

Skadede fliser bør skiftes ut.

Løse fliser eller fliser med bok kan tyde på unnerliggende årsaker, eller det kan være en konsekvens av setninger i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Boligen har betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble målt skjevheter i stue på ca 10mm. Noe mer lokalt rundt pipe.
Det er skjevheter i gang på 20mm
Det er skjevheter i gulv i bod 1. etg på over 30mm innenfor 2m

Det har vært setningsskader i bygget. Eier har i senere tid utført tiltak som pæling under deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti om at setningene er stabilisert og stoppet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskiller.

TG 2

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.



Glipe under gulvlist i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 15 mm høydeforskjell på gulv ved trapp.

Det er glipe under gulvlist ved pipe og vegg på soverom i 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.

Radon

TG 2

Bygget er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

I boligen er det en ett-løps ellementpipe.
Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.



Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

TG 1

I boligen er det en malt tretrapp.



Trapp til 2. etg.

Innvendige dører

TG 1

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc med tilkomst fra etre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel. 200L VV bereder er plassert i rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i silicon i hjørne på fliser ved baderomsinnredning.

Det er en del skruehull i fliser på vegg. Det antas at event. membran er brukt ved skruehull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med sprekk i siliconfuge i hjørne bør refuges og følges med. Skruehull i fliser bør forsegles.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Badet har fliser på gulv.



Sprekk i siliconfuge i overgang mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i siliconfuger i overgang mellom gulv og vegg ved vaskeservant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan antas at membran bak fliser er sprukket sammen med fugene. Siliconfuger bør fjernes og det bør undersøkes om membran er sprukket. Det bør refuges.

Årsak er ukjent, men det kan tenkes at det er en sammenheng mellom tidligere setninger og sprekker.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjsone.



Rørgjennomføring uten mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på embranarbeider.

Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 1

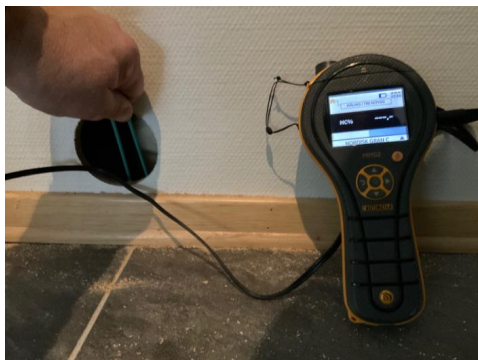
Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra etre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

! TG 1

Badet har fliser på gulv

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk under badekar



Rørgjennomføringer i vegg uten mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på embranarbeider.

Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 1

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken i åpen løsning med gang.
Kjøkkeninnredning med malte speildørfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.



Det er ikke silicofuge mellom benkeplate og vegg ved vaskeservant.



Noe manglende overflate på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silicofuge mellom benkeplate og vaskeservant.

Det er løse fliser og skade på fliser på gulv.

Det er noe murement på fliser på gulv.

Tre av spottene i tak virker ikke .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom benkeplate og vegg bør fuktsikres med silicon.

Løse fliser bør festes.

Fliser med skade bør skiftes ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap på bad

Avløpsrør

! TG 1

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør i plast

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i gang, entre og bod i 1. etg.

Det er ikke ventilasjon i stue/gang og bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør som et minimum være ventilasjon i alle rom som er ment for varig opphold.

Varmtvannstank

! TG 2

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en bulk/skade utvendig på VV bereder.

Berederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om berederen bevirker antas skaden ikke å ha betydning.

Sentralstøvsuger.

! TG 1

I boligen er det sentralstøvsugeranlegg.

Støvsugeren er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Oppvarming:

Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg.

Vedfyring.

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 oppdatert? (årstall)
2023 I fbm peling innvendig på deler av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i fbm utarbeidelse av rapporten.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringsskap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

TG 3

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?

Ja Røykvarslere var demontert på befaringsdagen.



Demonterte røykvarslere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på tilfylldt steinfylling ca 4m steinfylling.

Drenering

TG 1

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast. Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate på mark

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold

TG IU

Terrengtet rundt boligen er flatt.

Terrengtet rundt boligen var snødekket på bafaringen og ikke fullstendig innsisert

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast. Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Setninger i grunn og bolig.



Det har etter byggeår vært setninger i boligen.
Det ble i 2011 første gang målt setninger på 65mm. Det ble da foretatt justering av setninger ved metode URETEK juni 2011.
Det ble i 2013/14 målt ytterligere setninger dog noe mindre.

Det er i sommer 2023 foretatt innvendig pæling i boligen og støpt nytt gulv i stue.

Det foreligger rapporter fra tidligere målinger og arbeider.

Siv. ing. Morten Strøm opplyser i sin rapport dat. 05. mars 2012 at grunnen ikke er spesielt setningsfarlig, men at setningene i stor grad skyldes manglende komprimering og tyngde av tilfyltde steinmasser.

Fremtidige eiere anbefales å lese utarbeidede rapporter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Til boligen er det en m2 garasje.

Garasjen har tilkomst fra leddport med motor og sidedør.

Garasjen er fundamentert med støpt plate og oppkantblokk i betong.

Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasjen har pulttak av plassbygde trekonstruksjoner med finer som undertak.

Det ble på befaringen registrert:

- Fukt i undertak ved takutstukk.
- Det kommer noe vann inn langs gulv under oppkantblokk på vegg.

Deler av garasjen ligger inne på naboeiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	81	76	5	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Gang	Bod
2. etasje	67	62	5	Gang , Bad , Soverom , Tv stue	Bod
Sum	148	138	10		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	81			81		6	
2. etasje	67			67			
SUM	148					6	
SUM BRA	148						

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.
Romfordeling:

1. etg:
Stue 32,9 m²
Kjøkken 17,1
Gang 15 m²
Bad 7 m²
Entre 2,67
Bod 4,7 m²

2. etg:
Stue/gang 20,7 m²
Bad 5,6 m²
Soverom 9,3 m²
Soverom 10,7 m²
Soverom 12 m²
Bod 4,65

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Entre er et innbygget takoverbygg som ikke er byggemeldt. Entreen er ikke tegnet inn på tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		20		20			
SUM		20					
SUM BRA	20						

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2023	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	47	418		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Hasleskogveien 44 B							
Hjemmelshaver Hasleskogveien 44 AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Boligen har tilkomst fra Hasleskogveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en flat eiet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM9191>

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