Tilstandsrapport

Enebolig
Sæheimsveien 15, 3170 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 42, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1781 **Eiendomsverdi ref nr:** MH9970

Autorisert foretak: Byggmester / Takstmann Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

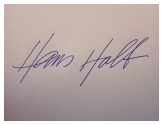
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Sæheimsveien 15 , Sem Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Tomten og uteområde er opparbeidet med plen og grøntarealer. Det tilhører en frittstående utvendig bod og frittstående carport. Boligen er opprinnelig bygget i følge eier 1929. Tilbygget med ny stue/kjøkken, vaskerom, garderobe og ombygget inngangsparti i 2005. Ny overbygget utestue. Det er bad i begge etasjer gammel del. Det er skiftet vinduer i gammel del samtidig med tilbygg i 2005. På gammel del er det skiftet kledning, etterisolert yttervegger og ny takstein i 2025. Våtrommene i gammel del er pusset opp i ca. 1999/2000.
Det er påvist flere avvik hovedsakelig på grunn av slitasje og alder. Det må regnes med å gjøre tiltak på våtrommene. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Takstein på tilbygg fra 2005 . Skiftet til ny takstein på gammel del i 2025. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier er i treverk. Stigetrinn til pipe. Stål beslag på pipe og luftehatt.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft. Det er utført etterisolering av gammelt loft.
Tak-konstruksjon på tilbygg fra 2005 er utført med sperrekonstruksjon med lukket konstruksjon. Oppbygging er ukjent.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning. I følge eier er det ny kledning og 5 cm isolasjon og vindtett på karnapper. Utført i 2025.
Vinduene er malte med 2-lags glass av type sidehengslede loshoptvinduer 2. etasje fra 2005 .
Eldre vinduer på loft. Enkle glass. Disse vinduer er renovert i 2025.
Det er malt 2-fløyet hovedytterdør og 3 stk. 2-fløyet terrassedører i treverk. Fra 2005.
Det er terrasser på terreng av forskjellige typer, oppbygning og overflater.
Overbygget utestue med gulv av bruddskifer på terreng. Oppført med vegger av mur. Synlig tak-konstruksjon i tre. Tak tekket med inndeling av takbord i tre tekket med vekselvis gummibelegg og felter av glass.
Terrasse i tre impregnerte materialer bygget på terreng.
Terrassebord mot bjelkelag. I følge eier er det støpte plinter i utgravde hull til fundamentering for den største terrassen og stålplinter slått rett i bakken for den minste terrassen. (utenfor bad i 1.etasje)

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med laminat, flis og betong. Gulvbord i stue og soverom 2. etasje.
Veggene og himlingene er kledd med trepanel.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen.
Det er ikke påvist avvik på gulvnivåer på over 15 mm.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Eldre bakerovn i kjeller.
Det er elementpipe, utvendig åpen peis og peis med innsats i tilbygg fra 2005.
Gulvet er av betong med fliser, og veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av åpne murvegger. Eier har malt innvendig mur bortsett fra gulv i bod.
På grunn av lagrede gjenstander på gulv i kjeller er det ikke mulig og gjøre vurdering av alle gulvoverflater og innside grunnmur.
Innvendig malte tretrapper.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2005. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Veggene er med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 20 mm til topp sluk.
Type membran er ikke kjent. Det er plastsluk.
Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med el- vifte i yttervegg.
Hulltaking er utført fra garderobe inn i vegg mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Bad er i følge eiers egenerklæring utført med egeninnsats. Ukjent år.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 7 mm. fall til topp sluk. Målt fra gulv foran terskel til tilstøtende rom.
Sluk av plast. I følge eier er det smurt membran på gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, fra stue inn i vegg mot våt sone dusj.

Våtrom › 2.etasje › Bad
Bad er i følge eiers egenerklæring utført av Oalf B. Terjesen ca. 1999.
Etter at innstøpte varmekabler sluttet å fungere, er det fjernet fliser, lagt nye varmekabler på eksisterende gulv, ny støp og nye fliser.
På grunn av trange forhold har takstmann utført begrenset vurdering av gulv og nedre del av vegger.
Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 5 mm fall til sluk under badekar.
Det er synlig belegg i bunn av sluket under dusjkabinett.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue inn i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen av heltre bjørk og profilerte fronter og benkeplate i rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Frittstående kjøleskap med fryseskuffer. Frittstående øy med hel tre benkeplate.
Innredning har noe mindre sår enkelte steder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Inntaksledning tilkoblet hovedstoppekran er av plast.
Innvendige avløpsrør er av plastrør av ukjent alder . Plastsluk på gulv i liten bod til venstre for trapp. (Tidligere vaskekjeller i følge eier)
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-vann varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Ikke mulig å se årstall på tanken da produktinfo årstall går bak vegg. Ut fra tankens uttrykk er tanken fra tidlig 2000 tallet.
El- skap med automatsikringer i 2. etasje. Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa. Div. endringsarbeider.
Samsvarserklæring datert 12.12.2019 og datert 12.04.2023.
El-installatør har i følge eier gjennomgått anlegget 13.10.2026.
Enkle røyk og brannvarslere. Slokkeapparat 6 kg. Pulver.
Det er lagt opp opplegg for sentralstøvsuger. Eier opplyser at motoren på støvsugeren er defekt. 20 år gammel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Dreneringen er utført med drenerende masser. I følge eier er det drenert rundt hele grunnmuren av gravefirma bortsett fra foran gammel inngangsparti , nå bad i første etasje. Dette er utført i 2000.
Det er synlig vorteplast langs deler av grunnmuren. I følge eier er det lagt drensledninger langs grunnmur i nedkant av kjellergulv. I følge eier er drenering koblet sammen med overvann fra takrenner, og ført i egen ledning til kommunens overvannssystem ved Andebuveien. Overvann og kloakk er adskilt etter pålegg fra kommunen. (se også beskrivelse under utvendig vann og avløpsledninger)
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmurer er utført i lettklinkerblokker.
Opparbeidet tomt
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløp er i følge eier lagt nytt i 2000 samtidig med sanering og fjerning av septiktank. Se for øvrig under bygningsdel " fuktsikring og drenering".
Det vises for øvrig til selgers egenerklæring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2. etasje. Det foreligger godkjente bygningstegninger angående tilbygg datert 1973. Det foreligger godkjente bygningstegninger, fasadetegninger og plantegninger av 1. etasje, datert 12.12.2005.
Kommentar avvik på tegninger: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2.etasje. Tilbygg i 1.etasje 1973 viser fasadetegninger med full 2.etasje med oppløft og vindu. 2.etasje er i dag innredet med rom som fremstår som brukt til varig opphold. Ut fra byggets arkitektur har trolig 2.etasje vært ment for rom for varig opphold siden byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på slik bruk

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Carport

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

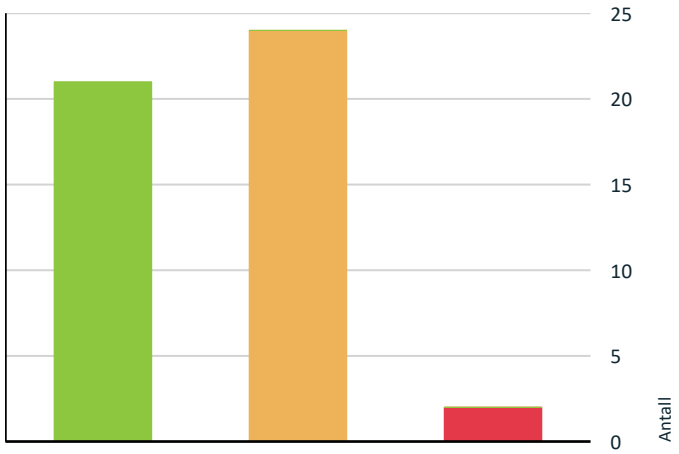
Det foreligger godkjente tegninger datert 2002.

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

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 etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt.
Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. 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

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 : Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker i bakerovn.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjeller
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar
I følge eiers egenerklæring

Anvendelse
Brukes til bolig

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Tilbygg stue/kjøkken, vaskerom, garderobe, nytt inngangsparti.
1973	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Takstein på tilbygg fra 2005 . Skiftet til ny takstein på gammel del i 2025. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Takstein på tak tilbygg fra 2005 er stedvis mosegrodd

Konsekvens/tiltak

• På kort sikt bør takstein vaskes og impregneres. Konsekvens er økende forekomster av mose og fare for lekkasjer.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier er i treverk. Stigetrinn til pipe. Stål beslag på pipe og luftehatt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :
Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.



Taknedløp er ført ned i terreng langsg grunnmur Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Det mangler snøfangere på tak



Det er utført etterisolering av gammelt loft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft. Det er utført etterisolering av gammelt loft.
Tak-konstruksjon på tilbygg fra 2005 er utført med sperrekonstruksjon med lukket konstruksjon. Oppbygging er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Gammel-tak-konstruksjon er etterisolert i skråtak. Det er usikker løsning på funksjon lufting av tak.

• Tak-konstruksjon på tilbygg fra 2005 er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. (i følge eiers egenerklæring)

• Stedvis skjolder rundt undertak ved pipe. Dette skyldes sannsynlig naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

Konsekvens/tiltak

• Stedvis skjolder rundt undertak ved pipe. Dette skyldes sannsynlig naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

• Det kan være behov for tiltak angående lufting av gammel tak-konstruksjon på grunn av usikker funksjon. Tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer og kondensering



Stedvis skjolder rundt undertak ved pipe. Dette skyldes sannsynlig naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.



Det er utført etterisolering av gammelt loft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning. I følge eier er det ny kledning og 5 cm isolasjon og vindtett på karnapper. Utført i 2025.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass av type sidehengslede loshoptvinduer 2. etasje fra 2005 .
Eldre vinduer på loft. Enkle glass. Disse vinduer er renovert i 2025.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt 2-fløyet hovedytterdør og 3 stk. 2-fløyet terrassedører i treverk. Fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er noe oppsprukket overflate på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for vedlikehold av terrassedører.

Tilstandsrapport



Det er noe oppsprukket overflate på terrassedører.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng av forskjellige typer, oppbygning og overflater.
Overbygget utestue med gulv av bruddskifer på terreng. Oppført med vegger av mur. Synlig tak-konstruksjon i tre. Tak tekket med inndeling av takbord i tre tekket med vekselvis gummibelegg og felter av glass.
Terrasse i tre impregnerte materialer bygget på terreng. Terrassebord mot bjelkelag. I følge eier er det støpte plinter i utgravde hull til fundamentering for den største terrassen og stålplinter slått rett i bakken for den minste terrassen. (utenfor bad i 1.etasje)

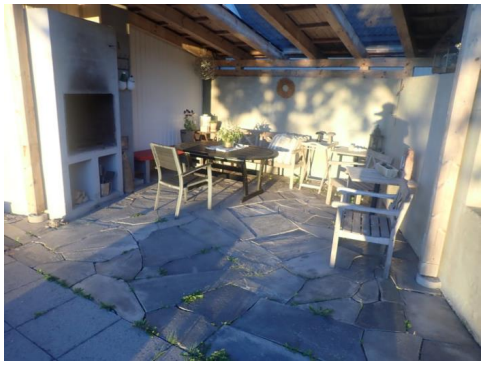
Vurdering av avvik:

• Synlig og åpen tak-konstruksjon på utestue har særskilt behov for jevnlig overflatebehandling/vedlikehold. Dette på grunn av at konstruksjonen er åpen mot vær og fukpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tak-konstruksjon på utestue må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til hovedinngang med faststøpte fliser.

Vurdering av avvik:

• I følge eiers egenerklæring er det bom på en flis i inngangstrapp. Takstmann har ikke påvist flere løse fliser på befaringen.
Utvendig fliser på støpt underlag utendørs vurderes til å være spesielt utsatt for å løsne fra underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak

• Trapp må jevnlig kontrolleres for eventuelle løse fliser.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat, flis og betong. Gulvbord i stue og soverom 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist "bom/hulromslyd" på fliser i stue første etasje. Det er enkelte mindre riss på betong gulv - tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men "bom/hulromslyd" mot fliser og riss på betonggulv må holdes under oppsikt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen.
Det er ikke påvist avvik på gulvnivåer på over 15 mm.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Eldre bakerovn i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i bakerovn.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1

Beskrivelse
Det er elementpipe, utvendig åpen peis og peis med innsats i tilbygg fra 2005.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong med fliser, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av åpne murvegger. Eier har malt innvendig mur bortsett fra gulv i bod.
På grunn av lagrede gjenstander på gulv i kjeller er det ikke mulig og gjøre vurdering av alle gulvoverflater og innside grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Dette fordi overflater med maling har flasset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men rom under terreng må jevnlig kontrolleres. Det vises for øvrig til bygningsdel "drenering" og "terrengforhold"



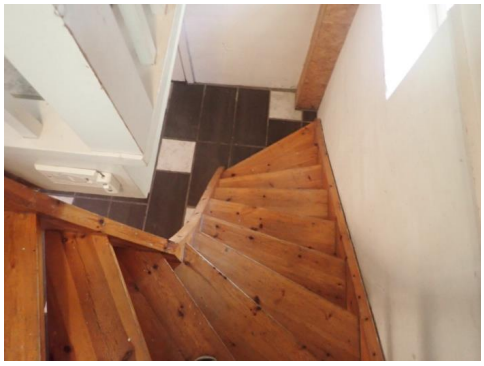
Gulv i liten bod til høyre for trapp.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjeller

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Trapp til kjeller mangler rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra 2005. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 20 mm til topp sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Type membran er ikke kjent. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at membran i sluket er noe deformert .

Konsekvens/tiltak
• Sluk må jevnlig renses og vaskes



Det er påvist at membran i sluket er noe deformert .

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

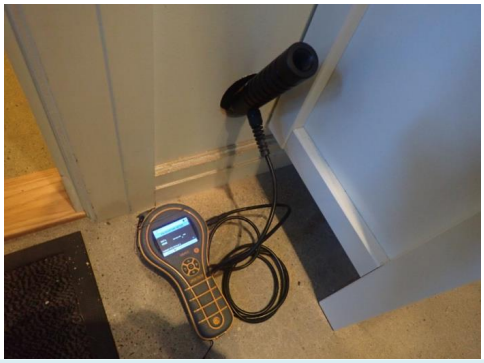
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon med el- vifte i yttervegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført fra garderobe inn i vegg mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er i følge eiers egenerklæring utført med egeninnsats. Ukjent år.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

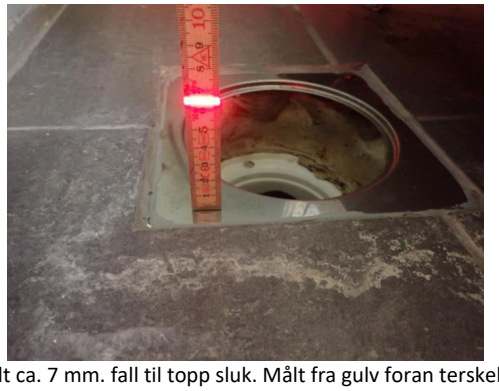
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 7 mm. fall til topp sluk. Målt fra gulv foran terskel til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

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



Det er målt ca. 7 mm. fall til topp sluk. Målt fra gulv foran terskel til tilstøtende rom

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast. I følge eier er det smurt membran på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig membran ut under klemring i sluket. Det er ikke påvist membran overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Usikker membran ned mot gulv.



Åpent ned mellom gulv og vegg ved inngang til sluk under dusjkabinett.



Det er riss i fuger overgang gulv og vegg under servantskap.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Det mangler synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

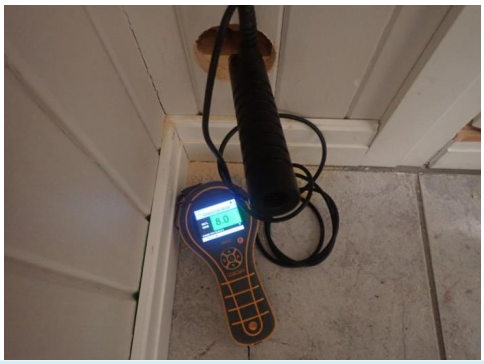
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, fra stue inn i vegg mot våt sone dusj.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er i følge eiers egenerklæring utført av Oalf B. Terjesen ca. 1999.
Etter at innstøpte varmekabler sluttet å fungere, er det fjernet fliser, lagt nye varmekabler på eksisterende gulv, ny støp og nye fliser.
På grunn av trange forhold har takstmann utført begrenset vurdering av gulv og nedre del av vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men vindu og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 5 mm fall til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

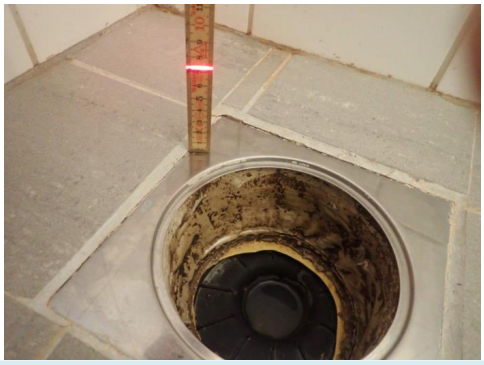
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet fungerer med manglende fall til sluk ved bruk av dusjkabinett. Eventuelt lekkasjevann må ledes til sluk.
Konsekvens kan være vannskader på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig belegg i bunn av sluket under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Sluk må jevnlig renses og vaskes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er synlig belegg i bunn av sluket under dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

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

• Riss i servant. Svellet dører.

Konsekvens/tiltak

• Innredning har behov for vedlikehold/utskifting



Det er små riss i servant



Avskallet kanter på innredning servantskap.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue inn i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen av heltre bjørk og profilerte fronter og benkeplate i rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Frittstående kjøleskap med fryseskuffer. Frittstående øy med hel tre benkeplate.
Innredning har noe mindre sår enkelte steder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

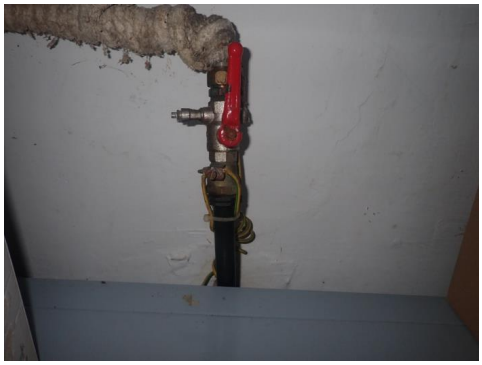
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Inntaksledning tilkoblet hovedstoppekran er av plast.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør av ukjent alder . Plastsluk på gulv i liten bod til venstre for trapp. (Tidligere vaskekjeller i følge eier)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-vann varmepumpe.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Ikke mulig å se årstall på tanken da produktinfo årstall går bak vegg. Ut fra tankens uttrykk er tanken fra tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ut fra tankens uttrykk er tanken fra tidlig 2000 tallet. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

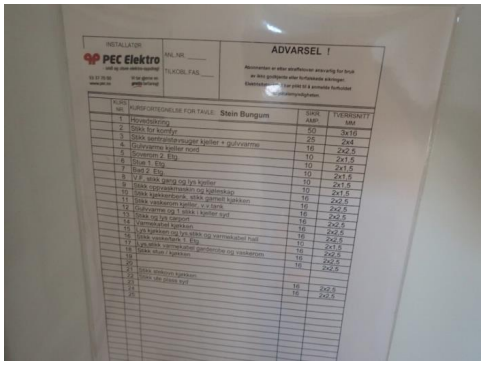
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

El- skap med automatsikringer i 2. etasje. Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa. Div. endringsarbeider. Samsvarserklæring datert 12.12.2019 og datert 12.04.2023. El-installatør har i følge eier gjennomgått anlegget 13.10.2026.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Enkle røyk og brannvarslere. Slokkeapparat 6 kg. Pulver.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt opp opplegg for sentralstøvsuger. Eier opplyser at motoren på støvsugeren er defekt. 20 år gammel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser. I følge eier er det drenert rundt hele grunnmuren av gravefirma bortsett fra foran gammel inngangsparti , nå bad i første etasje. Dette er utført i 2000. Det er synlig vorteplast langs deler av grunnmuren. I følge eier er det lagt drensledninger langs grunnmur i nedkant av kjellergulv. I følge eier er drenering koblet sammen med overvann fra takrenner, og ført i egen ledning til kommunens overvannssystem ved Andebuveien. Overvann og kloakk er adskilt etter pålegg fra kommunen. (se også beskrivelse under utvendig vann og avløpsledninger)

Vurdering av avvik:

• I følge selgers egenerklæring har det vært problemer med noe fuktinntrengning etter at det ble utført ny drenering. Det ble gjort tiltak med kum og overvannsrør mot nabo i nord. Det vises¨for øvrig til selgers egenerklæring og bygningsdel andre tomteforhold. Etter dette har det i følge eier ikke vært vanninntrengning i kjeller de siste 10 år.
Det er påvist symptomer på fuktinntrengning i kjeller. Det vises til bygningsdel "rom under terreng"
Deler av drenering er eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men drenering må jevnlig kontrolleres. Det vises for øvrig til bygningsdel "rom under terreng". Og "terrengforhold"

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur, drenering og rom under terreng/kjeller vurderes sammenhengende.
Det vises til bygningsdel "rom under terreng" og "drenering"

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er utført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Det er hardt underlag under muren på ca. 80 cm høyde. Det er krav til rekkverk på min. 1 meter høyde der nivåforskjell er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Terreng langs grunnmur på nordsiden har fall mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Terreng langs grunnmur på nordsiden har fall mot grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløp er i følge eier lagt nytt i 2000 samtidig med sanering og fjerning av septiktank. Se for øvrig under bygningsdel " fuktsikring og drenering".
Det vises for øvrig til selgers egenerklæring.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført drenering og tiltak på tomten for å fjerne overvann. Det vises for øvrig til selgers egenerklæring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :
Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

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

• Det er påvist sprekker i bakerovn.

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

• Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjeller

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Brukes til bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utvendig bod oppført i tre bindingsverk . Fundamentert på blokker direkte på terreng. Utvendig stående malt kledning . Enkel dør . Tak tekket med rupanel og asfalt shingel. Innvendig gulv i tre.

Det er påvist noen avvik på boden. Skade/råte i dør. Boden har behov for noe vedlikehold. For øvrig er det utført enkel og begrenset vurdering av boden.

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

Carport



Anvendelse
Brukes til carport

Byggeår
2002

Kommentar
I følge tegninger fra byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående carport oppført i tre på gruset underlag. Søyler i tre fundamentert med støpte fundamenter til terreng. Saltak-konstruksjon tekket med takbord.

Det er påvist at tak-bord er oppsprukket. Carport har behov for vedlikehold .

For øvrig er det utført enkel og begrenset vurdering av carporten.

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

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

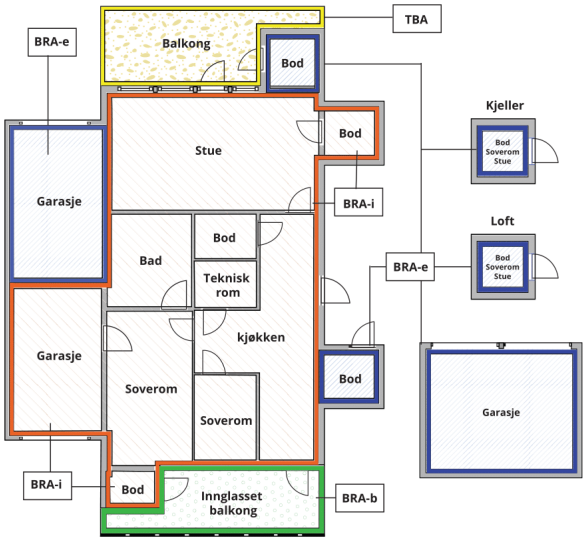
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	50			50	
1.etasje	125			125	69
2.etasje	51			51	
SUM	**226**				**69**
SUM BRA	**226**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		
1.etasje	Entré, garderobe, vaskerom, stue/kjøkken, stue, tv-stue, soverom, bad		
2.etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) areal 69 m2 fordeler seg på overbygget terrasse/hagestue 22 m2. Terrasse på bakkenivå 47 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2. etasje. Det foreligger godkjente bygningstegninger angående tilbygg datert 1973. Det foreligger godkjente bygningstegninger, fasadetegninger og plantegninger av 1. etasje, datert 12.12.2005. Kommentar avvik på tegninger: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller og 2.etasje. Tilbygg i 1.etasje 1973 viser fasadetegninger med full 2.etasje med oppløft og vindu. 2.etasje er i dag innredet med rom som fremstår som brukt til varig opphold. Ut fra byggets arkitektur har trolig 2.etasje vært ment for rom for varig opphold siden byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på slik bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger av 2.etasje og kjeller.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Areal på carport er målt til ca. 30 m2. Carport er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger datert 2002.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Hans Holt	Takstingeniør
	Birgitte Gallis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	42	48		0	1138.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sæheimsveien 15

Hjemmelshaver

Gallis Birgitte, Bungum Stein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Sæheimsveien 15 Tønsberg kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Sæheimsveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	13.10.2026	Rapport er oppdatert og endret beskrivelse for El-anlegg . 13.10.2026.
3	27.10.2026	
4	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*