

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kråksåsveien 11, 3229 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 46, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20641-1522

Referansenummer: WW1761

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



 **TAKST & EIENDOM AS**  
Takseringsjenester 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*

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1937 og senere tilbygget i 2006. I boligen er det en godkjent leilighet i kjeller. Leiligheten ble bygget i 2014.

Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje. Garasjen er bygget i 2011.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

- 2023 skiftet terrassegulv på begge terrasser.
- 2023 Montert el. Bil lader
- 2023 Skiftet VV bereder
- 2021 Montert varmepumpe
- 2020 Monterte nytt kjøkken i hovedboligen
- 2020 Malt alle innvendige overflater
- 2020 Lagt nye gulv i spisestue og stue soverom i kjeller.
- 2014 Bygget leilighet i kjeller.
- 2014 Bygget bad i leilighet.
- 2011 Skiftet takteking
- 2011 BYgget garasje,
- 2005 Fornyet drenering.
- 2005 Skiftet vinduer.
- 2004 Bygget bad i 1. etg.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

## Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater. Taktekingen er fra 2011 og er lagt over tekking med asfaltshingel fra 2005.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

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

Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindu i kjeller er fra 2005.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har terrassedør med gassfelt.

Til boligen er det en 44 m2 terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. Til terrassen er det en stor markise. Det er blikkplater mellom gulvbjelkene i terrassen. Terrassegulv er skiftet i 2023.

Til leiligheten i 1. etg. Er det en 19 m2 platting. Plattingen er bygget i 2023.

Under terrassen er det en 5 m2 sykkelbod. Sykkelboden holder enkel standard. Takhøyde i sykkelboden er 1,7m

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv

Vegg: Slette malte flater

Tak: Slette malte flater

De fleste innvendige overflater er malt i 2020.

Gulv i stue, spisestue og soverom i kjeller er skiftet i 2020.

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

Boligen har betonggulv mot grunn.

Boligen ikke bygget med radonsperre.

Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da under øvre verdier.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjellerdelen til hovedboligen har tilkomst fra innvendig trapp. Leiligheten har utvendig tilkomst. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen er fra 2006.

I boligen er det malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad med tilkomst fra spisestue.

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

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2004. Deler av arbeidene er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller med tilkomst fra gang.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke ventilasjon i rommet.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

Bad i leilighet i kjeller.

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2014

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken hovedbolig.

Kjøkken med tilkomst fra spisestue.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over plattetopp.

Kjøkken i leilighet,

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i plast og kobber.  
Boligen har avløpsrør i plast.  
Alder og utførelse av avløpsrør i gulv og ut til utvenduge vannrør er ikke kjent.

Boligen er ventilert med lufterventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringssskap med automatsikringer.

Oppvarming:  
Varmepumpe  
Vedfyring  
Elektrisitet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast. Tidligere tilstandsrapport sier at det er lagt ny drenering rundt bygget i 2005. Antatt utførelse med drenerør, grunnmursplast og drenerende masser rundt bygget.

Boligen er fundamentert med støpt plate.  
Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker.

Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.  
Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2005

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

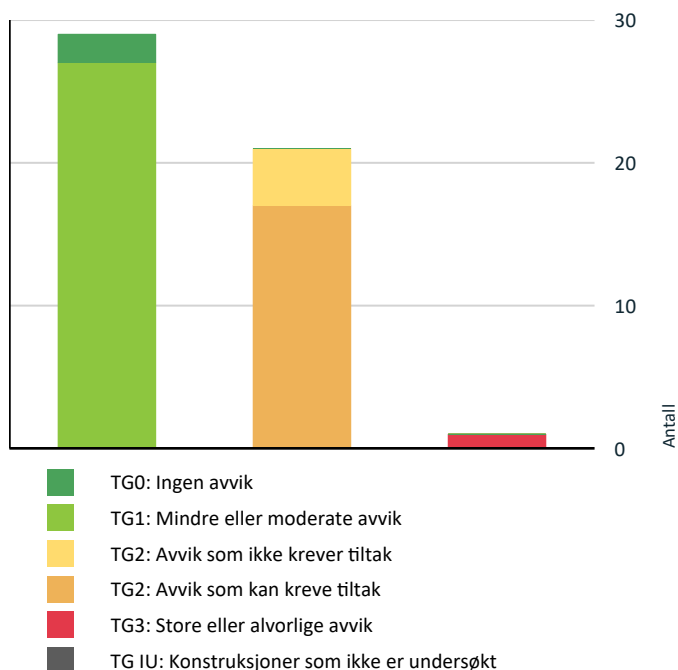
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

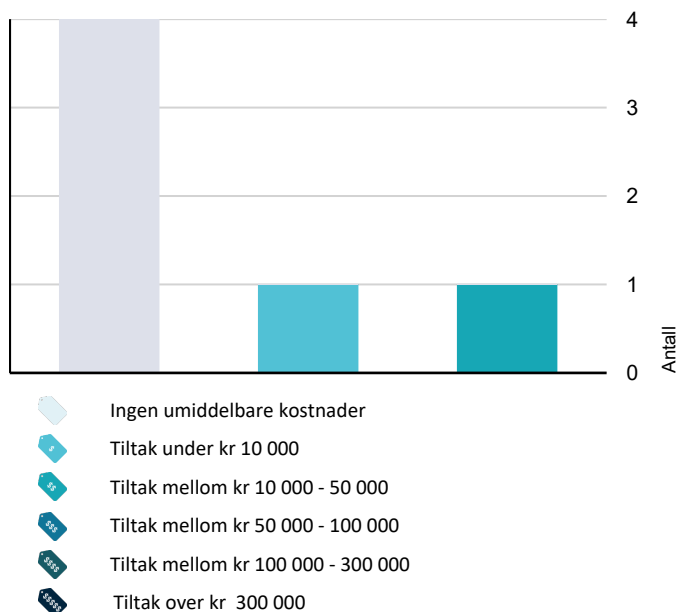
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet i kjeller. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet i kjeller. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Leilighet i kjeller. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
Tilbygget i 2006

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak.  
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktskjolder i undertak. Et sted er det noe begynnende råte, men det antas at dette er fra før skifte av taktekking. Noe spor etter boerbiller, men det er antagelig av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidige eiere bør hav normalt oppsyn med loft og konstruksjon.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater.  
Taktekkingen er fra 2011 og er lagt over tekking med asfaltshingel fra 2005

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vindu i kjeller er fra 2005.  
Mange av vinduene har trege vridere til å lukke vindu.

**Årstall:** 2005

### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe beleggavskalling og korrosjon på takrenner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp fungerer med avviket.  
Normal levetid for renner og nedløp i stål er 20 til 30 år.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Veggkonstruksjon

### TG 2 Terrassedør

Boligen har terrassedør med gassfelt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør subber mot dørterskel.  
Døren har noe utvendig malingsflass og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør justeres så den ikke subber mot dørterskel.  
Døren trenger utvendig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Utvendig værslitasje på terrassedør.

## TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.



## TG 1 Sykkelbod under terrasse

Under terrassen er det en 5 m<sup>2</sup> sykkelbod.  
Sykkelboden holder enkel standard.  
Takhøyde i sykkelboden er 1,7m

## TG 1 Platting til leilighet

Til leiligheten i 1. etg. Er det en 19 m<sup>2</sup> platting.  
Plattingen er bygget i 2023.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 44 m<sup>2</sup> terrasse.  
Terrassen har impregneret terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.  
Til terrassen er det en stor markise.  
Det er blikkplater mellom gulvbjelkene.

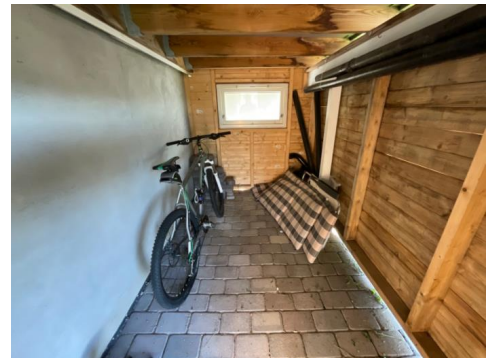
Terrassegulv er skiftet i 2023

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm  
Spennvidden på bjelker er 3,2m. Det er større en 2,5m som er anbefalt  
Det er noe lekkasje mellom blikkplatene mellom bjelkene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Fremtidige eiere anbefales å måke terrassen når det blir nye snø. Det for å kompensere for lang spennvidde på gulvbjelker. Event kan bjelkene forsterkes.



Sykkelbod

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: Laminat og tregulv  
Vegg: Slette malte flater  
Tak: Slette malte flater

De fleste innvendige overflater er malt i 2020.  
Gulv i stue, spisestue og soverom i kjeller er skiftet i 2020.

## TG 1 Gulv i kjeller.

Boligen har betonggulv mot grunn.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## 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.

## TG 2 Radon

Boligen ikke bygget med radonsperre.  
Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da godt under øvre verdier.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er ikke bygget med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.  
Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten del av pipen i leilighet i kjeller er innkledd. Dette er bemerket i tilsynsrapport fra Sandefjord kommune.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjellerdelen til hovedboligen har tilkomst fra innvendig trapp. Leiligheten har utvendig tilkomst. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

## TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.  
Trappen er fra 2006

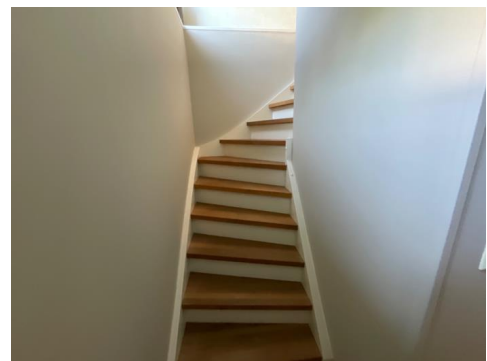
Årstall: 2006      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

I boligen er det malte speildører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/wc 1. etg.

Bad med tilkomst fra spisestue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.  
Rommet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel.  
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2004. Deler av arbeidene er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvskinne til dusjnise stenger for at lekkasjevann utenfor dusjnise kan renne fritt til sluk.

Det er noe begrenset lokalt fall til sluk i dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvskinne bør fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjone vil renne fritt til sluk.



Dusjnise med gulvskinne

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

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

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.



Sluk i dusjnise.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i kjeller med tilkomst fra gang.  
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke ventilasjon i rommet.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt strie og malt betong på vegg, og slette malte flater i tak.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg på gulv.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Rommets tettesjikt på gulv er utført med gulvbelegg.  
Det er antagelig ikke våtromsmaling på alle overflater i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av veggene og trapp er antagelig ikke tilstrekkelig fuktsikret med fuktbestandig maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør behandles med fuktbestandig våtromsmaling.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### LEILIGHET I KJELLER. > BAD

#### Generell

Bad i leilighet i kjeller.

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

### LEILIGHET I KJELLER. > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

### LEILIGHET I KJELLER. > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

## LEILIGHET I KJELLER. > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Sluk er plassert under dusjkabinett og vanskelig å inspisere eller rengjøre.

Utførelse rundt rørgjennomføring i gulv under vaskeservant virker noe ufagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rørgjennomføring i gulv under vaskeservant.



Sluk under dusjkabinett

## LEILIGHET I KJELLER. > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## LEILIGHET I KJELLER. > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## LEILIGHET I KJELLER. > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i vegg er ikke foretatt. Dette forde veggene antagelig er av betong ol.

TG settes med bakgrunn i alder på membran og at vegger ikke er direkte fuktbelastet da det er montert lukket dusjkabinett i rommet.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra spisestue.  
Kjøkkeninnredning med malte speilørsfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrerte hvitevarer.  
Kjøkkeninnredningen er fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.  
Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krakelering i maling på skap over platetopp. dette skyldes for liten avstand fra ventilatorskap og ned til platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden bør økes.



Krakelering på skapdør.

## LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp.  
Avstanden fra platetopp til ventilator er 41,5 cm

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for kort avstand fra ventilator og ned til platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden bør økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast og kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avløp for lekkasjevann fra rørfordelingsskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være avrenning som leder lekkasjevann i rørfordelingsskap til sluk.



Vannfordelingsskap.



Hovedstoppekran

### TG 1 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør i plast.  
Alder og utførelse av avløpsrør i gulv og ut til utvendige vannrør er ikke kjent.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufterventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



VV bereder

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:  
Varmepumpe  
Vedfyring  
Elektrisitet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ja i nåværende eier sin tid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Boligens elektriske anlegg er fra 2004-2007.

Arbeidene er utført av tidligere eier som er elektriker og Søndre Elektro AS.

Anlegget er kontrollert i 2015. Kontrollen er utført av Tollefsen og Lie AS.



Sikringskap i bolig

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

Tidligere tilstandsrapport sier at det er lagt ny drenering rundt bygget i 2005. Antatt utførelse med drencrør, grunnmursplast og drenerende masser rundt bygget

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate. Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da kjellerguliet er senket, er opprinnelig såle synlig over gulvnivå. Det er opplyst at sålens dybde er kontrollert og funnet tilstrekkelig før det ble støpt nytt gulv i underetasjen.

Det er noe riss i grunnmur. Antagelig som en konsekvens av naturlige bevegelser.

Det har tidligere vært setnings-skade i mur mot nord/øst, som er utbedret med ny mur i lettklinkeblokker. Murvegg mot vest er revet og erstattet med ny grunnset sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Pussavskalling

## TG 2 Forstøtningsmurer

Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss og sprekker i støttemur ved garasje.  
Liten støttemur ved biloppstillingsplass har noe skader på overflater.  
Gammel støttemur mot nabo har noe sprekker og skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemurene med sprekker bør følges med på, mtp bevegelse og utglidning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Støttemur ved garasje



Riss/sprekker i støttemur.



Støttemur ved biloppstillingsplass.



Gammel støttemur mot nabo.

## TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.  
Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2005

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Kommentar

### Standard

Garasjen holder normal standard.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Til boligen er det en 37 m2 garasje.

Garasjen er fundamentert med støpt plate og reist i lettklinkerblokker. Garasjen har valmtak av prefabrikerte takstoler med finer som undertak.

Til garasjen er det en leddport med motor.

I bakkant av garasjen er det en innredet bod.

Ved enkel befarings ble følgende observert;

Sprekk i lecavegg ved støttemur.

Ne sprekker i gulv.

Noe tegn til saltutslag nederst på vegg mot terreng.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

# 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

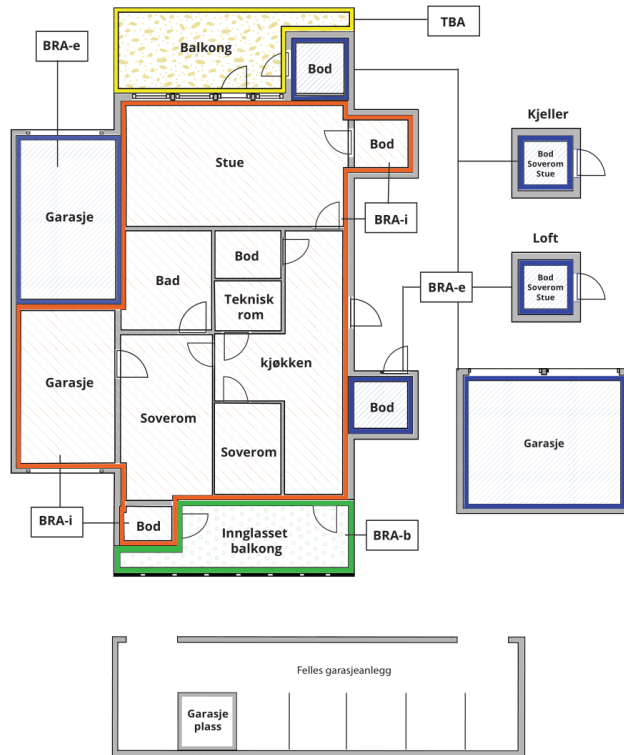
## Hva er måleverdig areal?

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 bod |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje               | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                      | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje               | 78                            |                             |                            | 78  |                                 |
| Kjeller              | 22                            |                             |                            | 22  |                                 |
| Leilighet i kjeller. | 38                            |                             |                            | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>           | <b>138</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>       | <b>138</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje               | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje               | Stue , Spisestue , Entré , Kjøkken , Soverom , Bad , Trapperom |                             |                            |
| Kjeller              | Gang , Vaskerom , Soverom                                      |                             |                            |
| Leilighet i kjeller. | Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom                            |                             |                            |

### Kommentar

1. etg  
Stue 22 m<sup>2</sup>  
Spisestue 14,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 9,76 m<sup>2</sup>  
Trapperom 2,7 m<sup>2</sup>  
Bad 6,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 12,7 m<sup>2</sup>

Kjeller  
Gang 8,2 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 4,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 8,4 m<sup>2</sup>

Leilighet i kjeller.  
Stue/kjøkken 22,5 m<sup>2</sup>  
Gang 2,6 m<sup>2</sup>  
Bad 5 m<sup>2</sup>  
Soverom 8,4 m<sup>2</sup>

### 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 37                          |                            | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>37</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje 27 m<sup>2</sup>  
Bod 9,5 m<sup>2</sup>

## 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                 | <b>P-ROM( m2)</b> | <b>S-ROM( m2)</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Enebolig</b> | 138               | 0                 |
| <b>Garasje</b>  | 0                 | 37                |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 22.9.2024 | Thorbjørn Andersen        | Takstingeniør |
|           | Gro-Eli Tandberg Pedersen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 46   | 114  |      | 0    | 514.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kråkåsveien 11

### Hjemmelshaver

Pedersen Gro-Eli Tandberg, Pedersen Tommy

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Kråkåsveien.

### 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 lett skrånet tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og plen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 950 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WW1761>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon