

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bassengveien 7 B, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 285, bnr. 18, snr. 1, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 18022-120700

Referansenummer: TU8322

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@dramentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Kim Kristensen
Intern Takstingeniør
kim@vestfold-takst.no
472 56 528



Drammen[Takstsenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig fra 1997. 2.etg innredet i 2018. Dette som egeninnsats. Utvendige bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår. Ut fra alder normal tilstand men enkelte avvik er påpekt. Noe vedlikehold og utbedringer bør påregnes. Kjøkken dels oppgradert i 2021. Noe bruksslitasje forekommer. Bad fra byggeår op oppgradering er noe som må påregnes. Ved videre bruk må det monteres dusjkabinett. VVS anlegg fra byggeår. Ny lader for EL bil og solcelleanlegg montert i 2022. EL i 2.etg montert som egeninnsats. . Anlegget bør ha en fullstendig kontroll.

Vertikalt delt garasje ikke teknisk vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av sutak plater, klemt og festet med sløyfer og lekter. Malte vindskier og israftbeslag. Besiktiget fra takfot på siden mot øst. Boligens takrenner og nedløp består av malt metal/stål. Beslag på vindusbrett, israftbeslag, pipe og lufttehatt over tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, med diffusjon åpent undertak av sutakplater. Loft er inspisert og besiktet via luker i knevegg og luke i tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i 1.etasje. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Består av trekonstruksjon på bakkeplan, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett, belegget og flis. Vegger har malte plater/flater. Tak har malt plater/flater. I boligen er det et betongdekke i 1.etasje. Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke montert med radonduk/sikring. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke i 1.etg. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad er fra ca 1996. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. I dette dokument har vi valgt og beskrive hver bygningsdel på bad. Overflate på gulv består av belegget. På vegger er det montert våtromsplater.

I himling ligger det malte takplater. På badet er det montert et dusjhjørne, et toalett, en baderomsinnredning og det er opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og soverom. Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte/profilerte fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Integrert komfyr. Plass for oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap. I 2021 ble kum, armatur, stekeovn, og benkeplate byttet. Samt nye vannfaste plater mellom benk og overskap. Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr. Kjøkkenventilator var ny i 2021 ifg eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran under trapp. Innvendig avløp er av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen. Boligen har friskluftsventiler i de fleste rom og ventiler i vindu. Eier sier at varmepumpe er helt ny og er nylig installert. Han har samsvarserklæring, men ikke framvist. Bes fremlagt. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Det montert en Høiax varmtvannsbereder fra byggeår. Denne er på 200L Solcelle anlegg på taket - installert 2022 ifg eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fremskaff dokumentasjon Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 14 fordelingskurser. Det er i 2022 montert solcelleanlegg på en side av taket. Dette er ikke vurdert da dette krever egen kompetanse. Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

Bygningen skal være oppført på drenerende masser, på flat tomt. Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke. Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn iht gjeldene henvisninger. Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, stedvis mindre riss i murpuss. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av 2. etasje til boligformål.

Midlertidig brukstillatelse for 1.etg.

Bod i 1.etg er nå blitt trapperom som fremkommer av tegning ved bruksendring

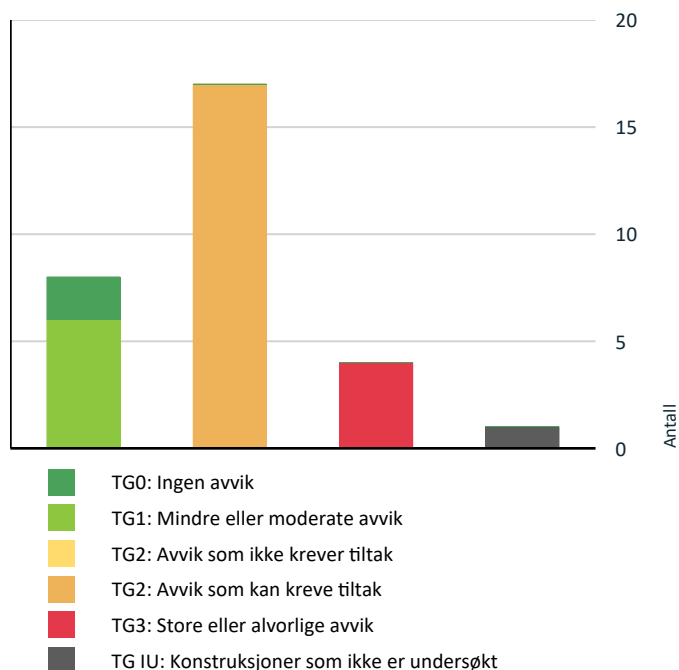
Garasje

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

Inngangsdør til garasje er flyttet.

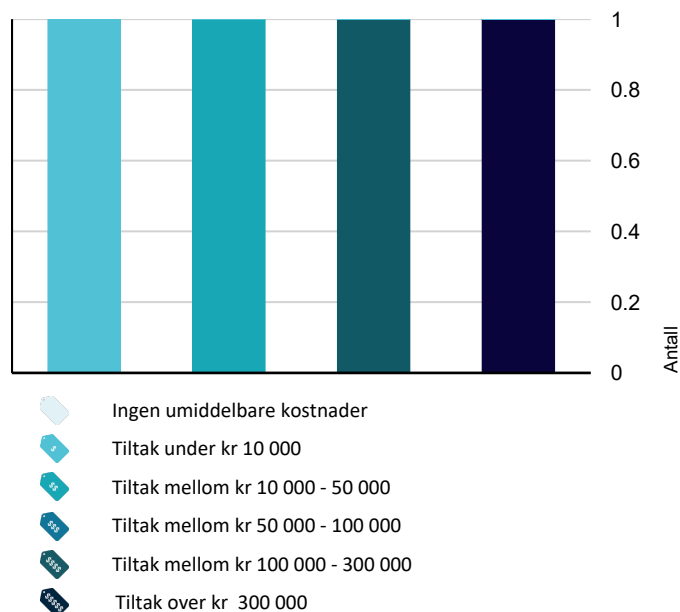
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen siden 2018. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1996

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Bebyggelsen består av vertikalt delt tomannsbolig og vertikalt delt garasje. I denne rapporten er det kun bolig som er teknisk vurdert. Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Innredet 2.etg
------	-----------	----------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av sutak plater, klemt og festet med sløyfer og lekter. Malte vinds kier og israftbeslag. Besiktiget fra takfot på siden mot øst.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sutak plater er ikke montert ihht anvisning med skjøteklips. Ingen konsekvens men må nevnes.

Stedvis noe mose på takstein

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak og vedlikehold er påregnelig med tiden.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av malt metal/stål.
Beslag på vindusbrett, israftbeslag, pipe og luftehatt over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er mindre avvik på renner.

Pipe, luftehatt og israftbeslag er værslitt/ falmet.

Det er ikke tilfredsstillende vannbrett over vinduer i gavel, 2.etg.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renner fungerer men, det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp med tiden.

Ikke tilfredsstillende vannbrett/totrinns tetting over vindu kan forårsake skade og fukt i bakenforliggende konstruksjon. Tiltak må påregnes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning, på de deler av bygget som er mulig å besikte.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes senket terreng eller skjert nedre del av kledning slik at avstanden blir min 13-15cm rundt det hele. Konsekvens er redusert levetid. Tilordne tilfredsstillende lufting.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, med diffusjon åpent undertak av sutakplater. Loft er inspisert og besiktet via luker i knevegg og luke i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er liten eller ingen lufting i tak over innvendig konstruksjon. Dette fordi taket er isolert på feil måte. Obeservert brudd på dampsperre ved innfestning av downlights, det er ikke ingen spotkasse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Konsekvens ved for lite lufting og feil plassering av isolasjon, vil være kondensering og fuktskader i konstruksjonen. Tiltak lukker avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.

Enkelte vinduer har stedvis synlig slitasje på treverk og pakning, ref alder.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer fungerer, men har passert halvparten av forventet bruk- levetid. Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.



TG 1 Vinduer - 2

Det er montert vinduer med isolerglass og treramme.
I boligens andre etasje er vinduer datostemplet 2012.

Eier opplyser at vindu på bad er nytt og nylig satt inn. Datostemplet Des.24.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Balkongdør er punktert med katteluke, og tilfredsstillende ikke tetthetskrav.

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.
Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men har passert halvparten av levetid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Består av trekonstruksjon på bakkeplan, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse er værslitt og trenger vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak lukker avvik.

Dårlig/manglende vedlikehold reduserer levetiden.

INNSENDIG

Overflater

Gulver har parkett, belegg og flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt plater/flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan stedvis påregnes overflateavvik på innvendige overflater.

Overflater er skjønsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekke i 1. etasje.

Mellom 1 og 2. etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik 1. etasje.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater i 2. etasje.

Det er målt ca 2 - 4 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje og 2 mm over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 2 - 3 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i 1. etasje og 3 mm over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv inne på soverom i 2. etasje over en lengde på ca 2 m. Gulvet har en differanse på 29 mm over hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i 2. etasje over en lengde på ca 2 m. Gulvet har en differanse på 12 mm gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke montert med radonduk/sikring.

Vurdering av avvik:

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

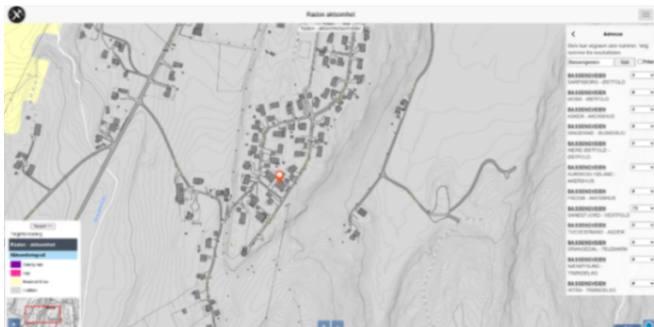
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Feieluke mot trapp. Bak hylle/bokseksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

Tiltak lukker avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp er visuelt slitt og av behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tiltak lukker avvik.



TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

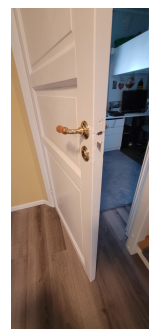
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører fungerer, men kan påregnes justeringer/ vedlikehold/ tiltak med tiden.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra ca 1996.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Overflate på gulv består av belegg.

På vegger er det montert våtromsplater.

I himling ligger det malte takplater.

På badet er det montert et dusjhjørne, et toalett, en baderomsinnredning og det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er tilvirket før det kom spesielle krav til våtrom(1997).

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende krav i våt sone. Det er ikke behov for å

gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato. Rommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer for å oppfylle dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

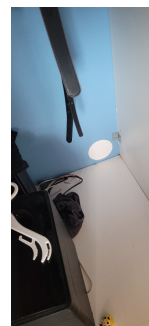
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte/profilerte fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Integrert komfyr. Plass for oppvaskmaskin, kjøle og fryseskap. I 2021 ble kum, armatur, stekeovn, og benkeplate byttet. Samt nye vannfaste plater mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er gitt med ref til alder og mindre overflate avvik. Front foran ventilator mangler. Skapdør under vask mangler håndtak. Det er observert noe motfall på avløpsrør. Det er synlig gjort tiltak for tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak lukker avvik. Fungerer med dagens tilstand.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.
Kjøkkenventilator var ny i 2021 ifg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator fungerer men trekker dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er at vanddamp og matos ikke føres effektivt ut av boligen og kan forårsake fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran under trapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er i kobber.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befarings.

Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har friskluftsentil i de fleste rom og ventiler i vindu.

TG 0 Varmesentral

Eier sier at varmepumpe er helt ny og er nylig installert. Han har samsvarserklæring, men ikke framvist. Bes fremlagt. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Det montert en Høiax varmtvannsbereder fra byggeår. Denne er på 200L

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstand er gitt med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Solcelle anlegg på taket - installert 2022 ifg eier. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fremskaff dokumentasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TE 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 14 fordelingskurser.

Det er i 2022 montert solcelleanlegg på en side av taket.

Dette er ikke vurdert da dette krever egen kompetanse.

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.

2022 Lader for Elbil og solcelle anlegg på taket.

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

Nei El anlegg i 2. etasje er utført av eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier sier han har samsvarserklæring for elbil lader, solcelleanlegg og montering av varmepumpe. Ikke fremvist. Må fremlegges.

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?

Ja

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?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Tilstandsrapport

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generell kommentar

Det er løse ledninger og koblinger i garderobe i 2.etg.

En del arbeider er gjort som egeninnsats. Ut fra alder, manglende dokumentasjon og avvik bør en kontroll av anlegget foretas. Kostnadsestimat gjelder kun for utvidet kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 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.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Sist kontrollert 11.2010. Nytt apparat lukker avvik
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen skal være oppført på drenerende masser, på flat tomt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke.
Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, stedvis mindre riss i murpuss.

TG 2 Terrenghforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen. Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.

Vurdering av avvik:

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

Terrengh rung en bygningskropp skal ha helling ut for å drenere bort overvann for å redusere fuktbelastning mot mur/fundament.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur.
Anbefales arrondere av terrengh rundt del av bygning.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Del av en dobbelgarasje

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier

Standard

Bygg har en enkel standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Vertikalt delt garasje oppført på plate av betong. Vegger av bindingsverk kledd med liggende kledning. Saltak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leddport og separat dør. Vindu av treverk. Innlagt strøm. Bygget er ikke teknisk vurdert.

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

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	77			77	22		77
2.Etasje	34			34		13	47
SUM	111				22	13	124
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Bad, Trapperom, Kjøkken		
2.Etasje	Loftstue, Soverom, Garderobe		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er garasje plass

Tba er terrasse-balkong

1. etasje

Entre - 2,1m² Hall - 10,3m² Soverom 1 - 6,3m² Soverom 2 - 10,6m² Stue - 27,6m² Bad - 6,3m² Kjøkken - 10,4m² Terrasse - 22m²

2. etasje

TV-Stue - 10,7m² Bod - 2m² Garderobe - 5,7m² Soverom 3 - 10,7m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bruksendring av 2. etasje til boligformål.

Midlertidig brukstillatelse for 1.etg.

Bod i 1.etg er nå blitt trapperom som fremkommer av tegning ved bruksendring

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har i egen regi ferdigstilt andre etasje i sin del av tomannsboligen.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inngangsdør til garasje er flyttet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	111	0
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Ivars Neimanis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	285	18	5	1	390.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bassengveien 7 B			

Hjemmelshaver
Neimanis Ivars, Mockapetryte Vigita Daina

Kommentar
Konferer megler vedr festekontrakt

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Bassengveien 7B ligger på Høyjord/Andebu i Sandefjord kommune. Den ligger omtrent 8 km nordvest for Andebu sentrum og cirka 10 km vest for Revetal og omtrent 15 km vest for Tønsberg og 20 km nord for Sandefjord.

Området rundt Bassengveien 7B tilbyr flere fasiliteter og aktiviteter. Andebu svømmehall, som ligger på Andebu ungdomsskole, Andebu Idrettspark.

Bassengveien 7B ligger i et område med kort vei til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, matbutikk og treningssenter. Sandefjord, som ligger i nærheten, tilbyr også et rikt utvalg av restauranter, badeplasser og kulturelle tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårds plass og hage.

Felles gårds plass/adkomst med nabo

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Innhentet		Ja
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet av megler	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for bruksendring av loft. Midlertidig brukstillatelse for bolig innhentet	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

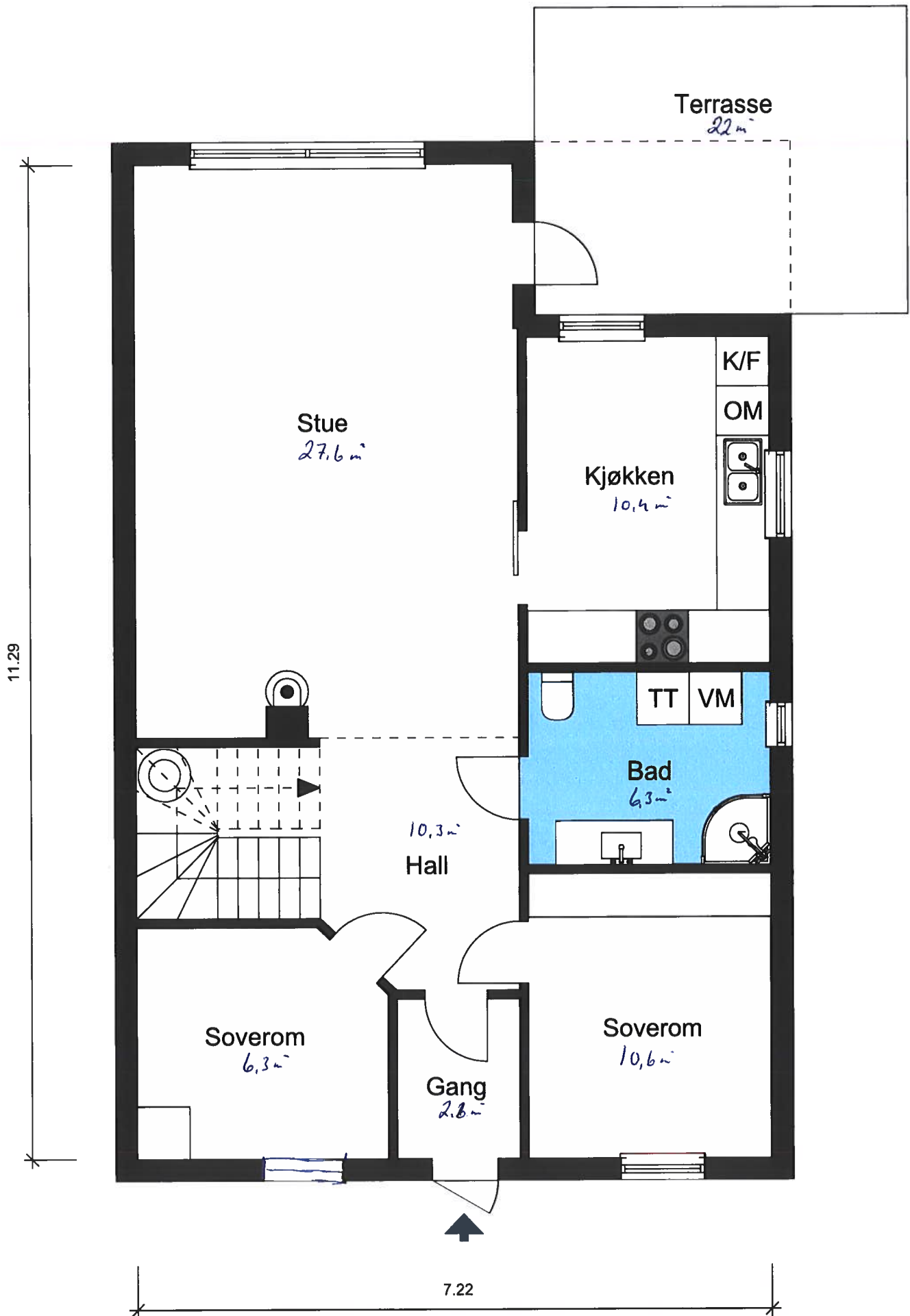
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU8322>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

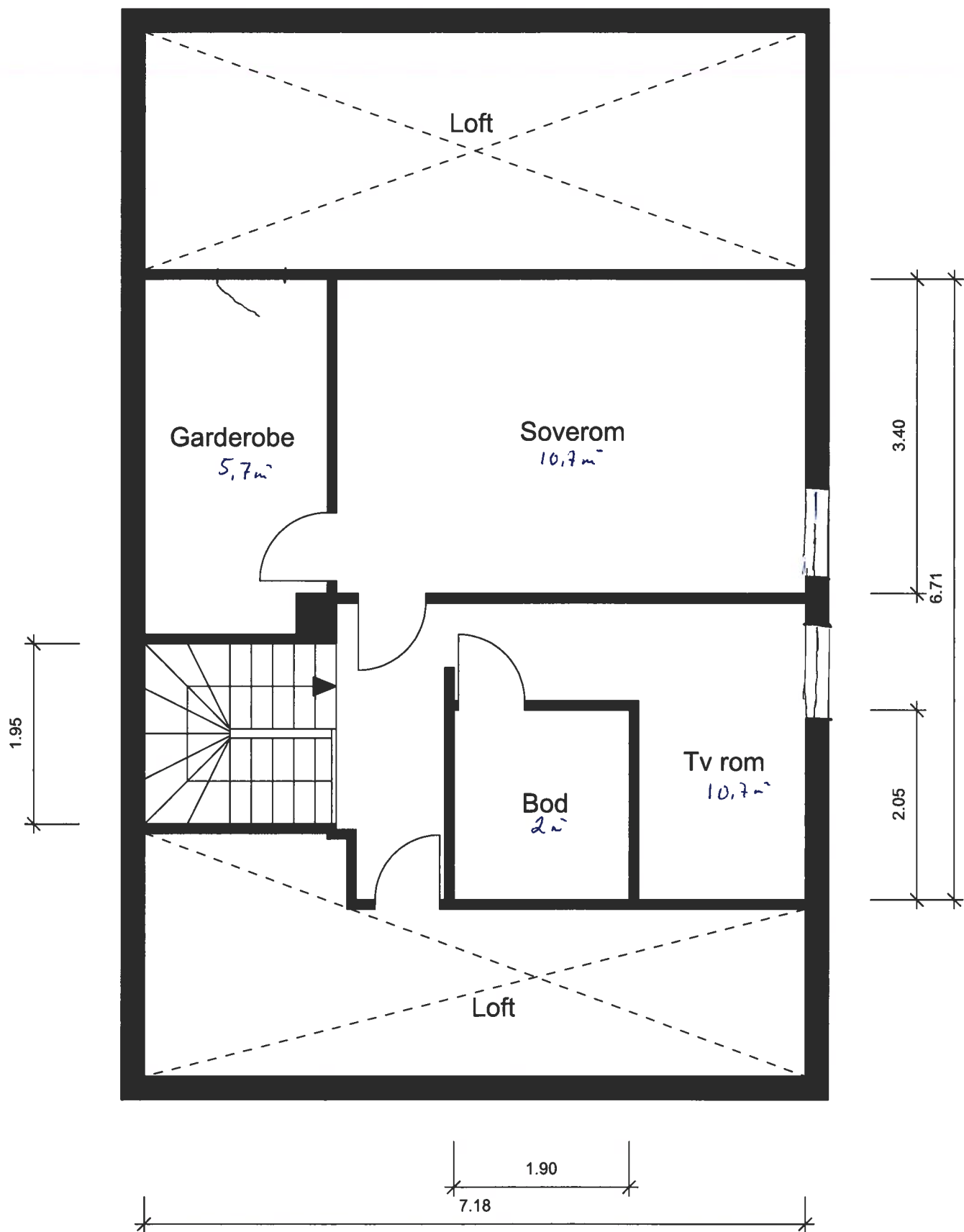
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

1. etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje/Loft



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.