

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Trollhaugveien 101, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 219, bnr. 1, fnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1288

Referansenummer: FV1386

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

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. 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 / bygningsingeniører 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/bygningsingeniør/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

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av mur/betong på fjell oppført i 1969 og tilbygget i 1998.
Frittliggende garasje oppført i 1999.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, vinduer, ytterdører, vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.
Det er lekkasje i tak og dårlig luft/ventilering av loft.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.
Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel, trolig fra 1998 da boligen ble påbygget.
Takrenner av plast, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål, trolig fra 1998.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og 1998 på tilbygget del, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på kjøkken.
Loftet er isolert med 15 cm mineralull.
Det er friskluftsventiler i gavler og lufting i gesims over inngangsparti.
Ved befaringdagen var det lenge siden regnvær og rupanel har tørket en del.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.
Eldre malt trevindu mot sør i stue med enkelglass.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på bad og lite soverom fra 2018.
Malt ytterdør av tre med glassfelt til 1. etg. og lakkert ståldør til krypkjeller.
Delvis overbygget platting på 15 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har tregulv og laminat.
Vegger og tak har malt trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong på tilbygget del.
Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er montert vedovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår.
Sotluke i krypkjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Under boligen er det en krypkjeller på 35 m² under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell.
Inngang utvendig mot øst.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.
Det er innvendige profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra opprinnelig fra 2011, og det ble utført oppgraderinger av eier med flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme, ny innredning, wc og kabinett i 2017/18.
Fallet på baderomsgulvet er tilnærmet flatt og det er ingen oppkant ved døråpning.
Det er malt trepanel på vegg, og sokkelflis langs gulv.
Badet har ikke sluk, avløp går direkte i avløpsrør.
Badet inneholder dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.
Det er lufteventil i vegg, ikke tilluft ved dør.
Badet har en eldre og utdatert standard sett opp mot dagens våtromskrav.
Hulltaking er foretatt fra krypkjeller rett under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eier monterte i 2017 en brukt kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromsplater mellom benk og overskap.
Det er frittstående komfyr og kjøl/frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har ikke tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduskarmer.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Beskrivelse av eiendommen

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Veggmonterte panelovner.
Vedovn montert i stue.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 7 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på fjell og løsmasser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av betongblokker på eldre del, utvendig malt og lettklinkerblokker på tilbygget del.
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2011, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rom er ikke beskrevet på godkjente plantegninger.
Et soverom ble omgjort til bad i 2011 da det ble innlagt vann/avløp ifølge tidligere salgsoppgave. Dette er trolig ikke omsøkt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Vindu som er tegnet inn mot syd er plassert mot øst.

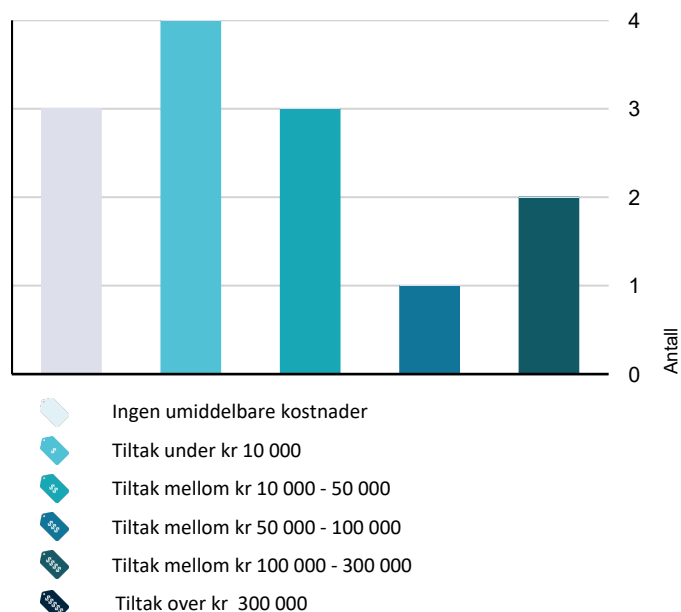
Sammendrag av boligens tilstand

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 med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid fritidsboligen i 7 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Eiendomsverdi, 2024

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel, trolig fra 1998 da boligen ble påbygget.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Taket er utett mot nordside i område over stue/soverom.
Det er satt ut plastbaljer på loft som var noe fylt med vann.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må beregnes omlegging av taktekking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner av plast, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål, trolig fra 1998.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe avflassing på israftbeslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp, israfter og takfotbeslag er naturlig å skifte samtidig som ny taktekking.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og 1998 på tilbygget del, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist flere kledningsbord på gavlvegg mot øst med råteskader.
Felt med kledningsbord mot garasje går helt ned til terreng.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.

Det må foretas terrengjustering der kledningsbord går helt ned til terreng for å unngå råteskader.



Kledningsbord går helt ned til terreng mot garasje og råte i bord.



Råteskade i kledningsbord mot øst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på kjøkken.

Loftet er isolert med 15 cm mineralull.

Det er friskluftsentilering i gavler og lufting i gesims over inngangsparti.

Ved befaringsdagen var det lenge siden regnvær og rupanel har tørket en del.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis svært misfarget, stedvis svartsopp. Det er målt høye fuktverdier i undertak.

Det er påvist punktering av dampspærre.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Det mangler fluenetting i lofts-konstruksjonen, noe som øker risikoen for at insekter og smådyr kan komme inn.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales omlegging av under og yttertak. Det må samtidig etableres bedre lufting/ventilering på loft for å unngå sopp/råteskader.

Det må monteres fluenetting.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Punktering av dampspærre og muselort.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på bad og lite soverom fra 2018.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990.
Eldre malt trevindu mot sør i stue med enkelglass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og bruksslitasje. Det er tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass
Blekk til stuevindu mot øst er for kort og det er råte i vannbrett.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For kort blekk til vannbrett.

TG 3 Dører

Malt ytterdør av tre med glassfelt til 1. etg. og lakkert ståldør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av elde og bruksslitasje.
Dør til krypkjeller er vanskelig å lukke/åpne og er skadet.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ståldør til krypkjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget platting på 15 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er 1 meter til hardt underlag uten rekkverk.

Det er skjevheter på 10 cm i terrassegulv.

Terrassebord går stedvis helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Platting har behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har tregulv og laminat.

Vegger og tak har malt trepanel.

Eier har lagt laminatgulv på soverommene og kjøkken i 2017/19.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre gulvoverflater bærer preg av bruksslitasje.

Mangler gulvlister på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Slitasje på gulvoverflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong på tilbygget del.
Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m på kjøkken.

15 mm gjennom hele soverom i tilbygget del.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår.
Sotluke i krypkjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 cm foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Under boligen er det en krypkjeller på 35 m² under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det fjell. Inngang utvendig mot øst. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er kun lufting ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må etableres friskluftsventiler i vegg.



Indikert høye fuktverdier i vegg.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige profilerte tredører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører bærer preg av elde og bruksslitasje. Det mangler lister til soveromsdør i tilbygg.

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:

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Tilstandsrapport



Skade i bunn av dør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er fra opprinnelig fra 2011, og det ble utført oppgraderinger av eier med flislagt gulv med termostattstyrt gulvvarme, ny innredning, wc og kabinett i 2017/18.

Fallet på baderomsgulvet er tilnærmet flatt og det er ingen oppkant ved døråpning.

Det er malt trepanel på vegg, og sokkelflis langs gulv.
Badet har ikke sluk, avløp går direkte i avløpsrør.

Badet inneholder dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.

Det er lufteventil i vegg, ikke tilluft ved dør.

Badet har en eldre og utdatert standard sett opp mot dagens våtromskrav.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler membran i våtsoner. Badet har ikke sluk.
Det mangler sokkelflis under servanttinnredning og ved siden av dør.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløp fra kabinett og vannrør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra krypkjeller rett under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 7,2% som er tørt tre.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eier monterte i 2017 en brukt kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Våtromsplater mellom benk og overskap.

Det er frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe svelling i bunn av skapdør.

Liten skade og fuktsvelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

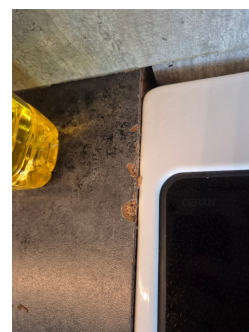
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må skader/svelling utbedres.



Skade i benkeplate.



Skade i benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har ikke tilstrekkelig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved test klarte ikke ventilator å holde oppe et tynt A4 ark, og avtrekket er ikke tilstrekkelig.

En lamell mangler på den utvendige ventilen, og under befaring ble det registrert kvitring fra ventilatoren, noe som kan tyde på fuglereir i kanalen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilator må renses/skiftes.
Utvendig lamell må monteres på ventil.



Mangler en lamell i ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduskarmer.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostattyrt gulvvarme på bad.
Veggmonterte panelovner.

Tilstandsrapport

Vedovn montert i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i krypkjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 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.

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 7 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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.

Ukjent.

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

Nei Arbeider med gulvvarme på bad gjort på dugnad.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det 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

Tilstandsrapport

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 Koblingsboks på bad ligger i våtsone. Enkelte stikkontakter er skadet.

Grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, synlige ufagmessige utførelser, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i bod.



Koblingsboks i våtsone.



Synlig ufagmessig utførelse av ledninger.

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

Boligen har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Fra 1991.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Deler av grunnmuren ligger på fjell og det er noe utfordrende å etablere utvendig fuksikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker på eldre del, utvendig malt og lettklinkerblokker på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lettklinkerblokker er ikke utvendig pusset. Stedvis store gliper i lettklinkerblokker og betongblokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må legges fiberpuss og fibernett på lettklinkerblokker for å unngå at vann renner inn igjennom leca, da den verken er vind eller vanntett.



Lettklinkerblokker mot vei.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig med fyllingsmasse under deler av garasje og på et hjørne av bolig.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Ikke fyllingsmasser under hele garasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2011, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 26 m² oppført på støpt og armert plate. Gulvet består av betong. Vegger er av 10 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen har saltakkonstruksjon, undertak av rupanel, tekket med asfalt shingel. Takrenner av plast, nedløp, takfotbeslag og israfter av plastbelagt stål. Malt trevindu med enkelglass. Malt sidedør av tre. Malt leddport av tre. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Det er montert portåpner, men ikke tilkoblet leddport da den ikke førte garasjeport helt ned. En rute i vindu er knust. Avflassing av takfotbeslag. lekkasje fra takrenne. Det mangler fyllingsmasse under deler av garasje.

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62			62	15
Krypkjeller					
SUM	62				15
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bod, Gang/stue, Soverom 1, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal:

Vindfang: 2,4 m²

Bod: 1,3 m²

Gang/stue: 28,1 m²

Soverom 1: 4,9 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Kjøkken: 8,9 m²

Soverom 2: 9 m²

Krypkjeller har ikke målbart areal da takhøyden er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom er ikke beskrevet på godkjente plantegninger.

Et soverom ble omgjort til bad i 2011 da det ble innlagt vann/avløp ifølge tidligere salgsoppgave. Dette er trolig ikke omsøkt.

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: Soverommet med tilgang fra gang/stue har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje: 3,83 x 6,81

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vindu som er tegnet inn mot syd er plassert mot øst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Fritidsbolig	60	2
Garasje	0	26

Kommentar

Fritidsbolig Bod ved vindfang er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3907 SANDEFJORD	219	1	56	0	700 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Trollhaugveien 101									
Hjemmelshaver									
Skøtt Lars Tvile									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et koselig hyttefelt med utsikt over deler av Askjemvannet i Andebu, Fint turområder. Kort avstand til kommunal badeplass. Ca. 5 minutter med bil til Andebu sentrum med flere fasiliteter som daglivarebutikk, bensinstasjon, vinmonopol, treningssenter, kafé m.m.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantninger, samt skråning av grus i bakkant av garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.05.2024	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2024	
2	10.05.2025	
3	10.05.2025	
4	10.05.2025	
5	10.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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/FV1386>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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