


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Korsvikveien 2, 3234 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 111, bnr. 169, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21248-1528

Referansennummer: JS8725

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. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 / bygningsingeniør 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 trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverdags | Hvertid | Som
"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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på ett plan med grovkjeller, oppført i 1983 som tilbygg/generasjonsbolig til en enebolig fra 1969.

Badet som opprinnelig er fra 1983, er overflatefornyet i nyere tid, men har oversteget forventet levetid og får TG:3 uten nærmere undersøkelse.

Det er påvist en del fukt i kjeller, eldre/manglende drenering og fall fra terreng mot boligen.

Boligen har noe renoveringsbehov. Tilstanden anses som normal sett i relasjon til alder, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold over tid, hovedsakelig knyttet til normal slitasje på bygningsdeler.

Bygningen er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men dagens krav til inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp fra ukjent alder.

Gesimser av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier.

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Lofte er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.

Skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.

Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem.

Terrasse på 16 m² på to plan med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 76 cm.

Montert elektrisk markise.

Utvendig flislagt betongtrapp.

Malt stående rekkverk av tre.

Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningavvik er kontrollert.

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

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv.

Sotluke i kjeller.

Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/lecamur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg.

Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast.

Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er plass til kjølfrysenskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.

Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. (Varmepumpe skal flyttes etter befaring)

Trinnstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller.

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl. Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate. Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. trolig fra 1983. Septiktanken er av betong fra 1969.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

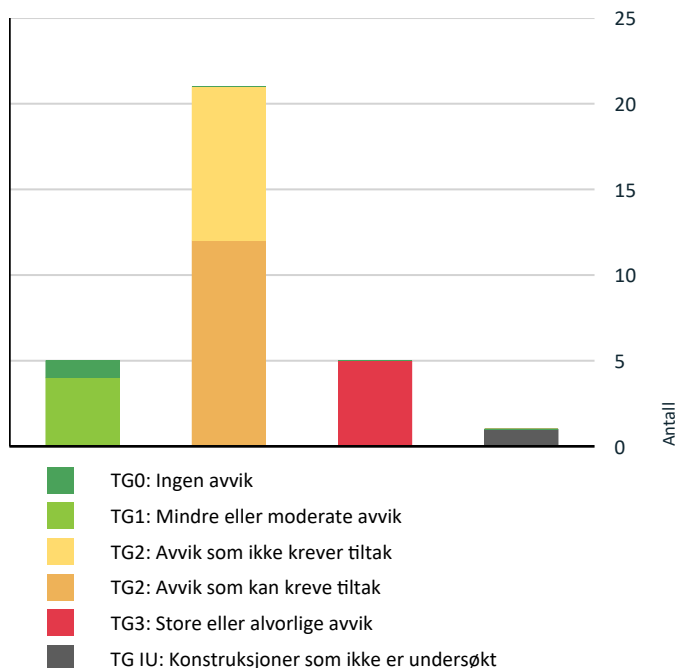
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.

Vertikaldelt garasje

- Det foreligger ikke tegninger

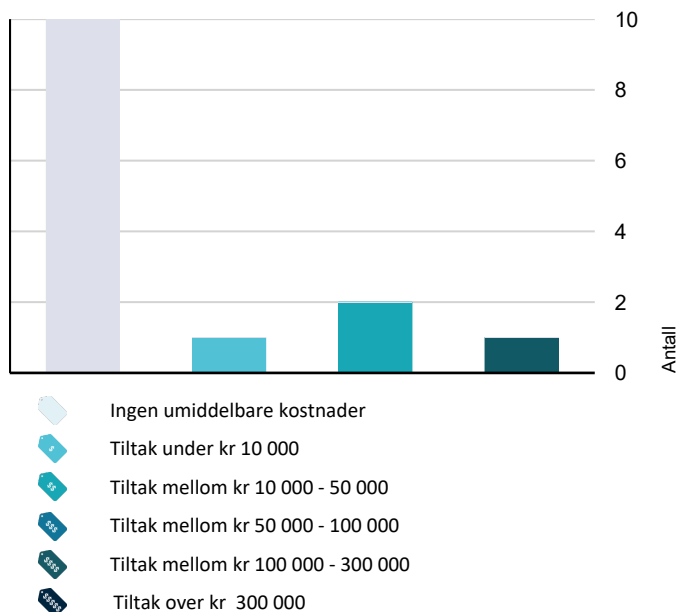
Sammendrag av boligens tilstand

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 boligen siden 2023. 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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår på seksjonen er basert på den midlertidig brukstillatelsen.

Anvendelse

Vertikaldelt tomannsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp fra ukjent alder.
Gesims er av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ingen store avvik ble registrert på selve taktekingen på befaringsdagen. Tg settes da mer enn halvparten av forventet levetid på takteking er oppbrukt. Israftbord er slitte, og et bord med påbegynte råte gesims.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt israftbord.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det forekommer noe avflassing av belegget.

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte kledningsbord med tørkesprekker, og noe påbegynt råte i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning har noe vedlikeholdsbehov.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Loftluken i entré er ikke helt tett, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondensproblemer.

Enkelte rafter har begrenset utlufting, og det er synlige fuktskjolder i undertaket.

Selv om det ikke ble målt unormalt høye fuktverdier, ligger de målte verdiene i øvre sjikt for hva som betegnes som tørt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Det må utføres bedre utlufting av loftkonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.



TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.
Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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 utskifting av ytterdører nærmer seg.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på 16 m² på to plan med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Liggende malte rekkverksbord på 76 cm.
Montert elektrisk markise.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
På nederste plan er det 57 cm ned til bakke uten rekkverk.
Det er råte i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres på 1 meters høyde der det er over 50 cm ned til bakke.
Råteskadet konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk på nederste plan.



Råte i rekkverk og terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig flislagt betongtrapp.
Malt stående rekkverk av tre.

Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har ikke håndløper på hver side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere bør monteres og generelt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Gulver har laminat.
Vegger har malt tapet og malt trepanel.
Tak har malte takessplater.

I 2023 ble gulvflater i entré og kjøkken fornyet.
Det kan stadigvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
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.

Det ble målt 11 innenfor 2 m på soverom 1, ellers noe lokale svanker og noe knirk.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv.
Sotluke i kjeller.
Elementpipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble registrert et mindre avvik av feier ved tilsyn den 10.09.2021. Sist feiet 04.03.2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik fra feier: Riss i øverste element.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss inntil 2 mm er godtatt, men må følges med på. Riss kan tettes med ildfast masse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/lecamur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Tilstandsrapport

Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig skruketroll og noe biller i kjeller som liker seg i fuktig miljø.

Ingen skader registrert på befaringen, men det kan ut ifra tilstand/fukt ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak som avtrekk og pumpe er montert. Terrenget utvendig bør justeres, ellers anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

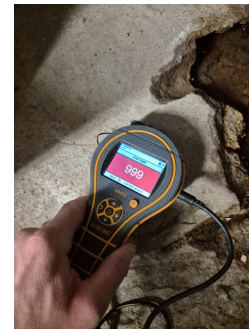
Det er vanskelig å hindre fukt langs fjell å trenge inn. Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Det er ingen umiddelbar kostnad på dette punktet. Kostnader med terreng og drenering på egne punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vann liggende på betonggulv.



Indikert høye fuktverdier i gulv og vegger.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg.

Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast.

Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Belegg er ikke tettet/klemt i sluk eller ført opp bak bunnlist til veggplater.
Gulvet er tilnærmet flatt, og noe motfall.
Våtromsplater er ufagmessig montert. Det er utette rørgjennomføringer.
Malt trevindu plassert i våtsone til dusj.

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 våtsone. 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, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utette rørgjennomføringer.



Utett utførelse.



Belegg ikke klemt i sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er plass til kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Innredning fra 1983. Gulv skiftet, fronter og flis malt i 2023.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Ved befaring drypper det noe fra kobling til oppvaskmaskinen, sannsynligvis grunnet en dårlig pakning.

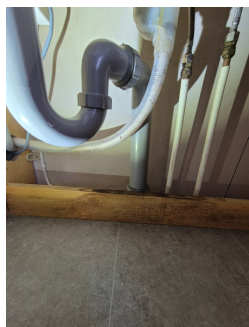
Ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dryppelkasse må utbedres ved å skifte pakning, evt. hele blandebatteriet.

Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Tiltak må vurderes av kjøper.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

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.

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.

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

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.

Enkelte rør kan med fordel klamres bedre i kjeller.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motoren til avtrekket har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ventilasjonsrørene på loftet har lite/ingen isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør bør isoleres for å unngå kondensvann ned fra systemet.

Overvåk tilstanden på avtrekket jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må motor skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. (Varmepumpe skal flyttes etter befaringsdag)

Trinnstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lekkasje fra blandeventilen i toppen av varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør utbedres for å unngå videre lekkasje og eventuelle vannskader.



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 bygningsakkyndig 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.

Sikringskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A 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?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2022 og rep/utbedringer av anlegg tilknyttet vifte i kjeller i 2023.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ja Varmeutvikling i bryter/tilkobling til vifte i kjeller som er utbedret.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

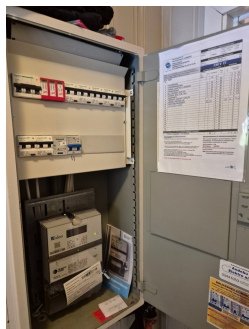
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner på deler av anlegget og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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.



TE 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Apparat fra 2014.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Apparat over 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det er utfordrende å drenere og fuktsikre langs murer som står på fjell. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring må deler av fjellet fjernes, noe som vil medføre økte kostnader.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør tettes og overvåkes over tid.
Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur

TG 3 Terrenghorhold

Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette bør gjøres i forbindelse med drenering rundt boligen. Derav lavere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger, trolig fra 1983.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge tidligere takstrappport kan vann til tider sige sakte ut.

Konsekvens/tiltak

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

Ved gjentagende sakte avrenning bør avløpsanlegget sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra 1969.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Bygninger på eiendommen

Vertikaldelt garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Garasje er oppført en gang mellom 1988 og 1997 ifølge historiske kart.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Vertikaldelt garasje der seksjonens del er på 24 m² (3,99 x 5,95).

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon av pusset betong/lettklinkerblokker.

Flat takkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp.

Renner og beslag av lakkert stål.

Trevinduer med 2-lags glass.

Sidedør av beiset treverk.

Leddport av beiset treverk og med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Garasje bærer noe preg av elde og slitasje. Punkterte glass til vinduer.

Det er behov for vedlikehold og noe utskiftninger.

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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93	2		95	16
Kjeller	62			62	
SUM	155	2			16
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue, Bod, Soverom 2, Kjøkken	Sportsbod	
Kjeller	Grovkjeller		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,6 m²
Gang: 15,1 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²
Soverom 1: 10,8 m²
Stue: 30,6 m²
Bod: 3,3 m²
Soverom 2: 11,7 m²
Kjøkken: 9,9 m²
Utvendig bod: 1,8 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

I kjeller er det målt så godt det lar seg gjøre da det er både over og under 190 cm takhøyde. Stedvis fjell.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille mot nabo. Synlig avvik på loft og i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny varmepumpe i 2022 som igjen ble flyttet i 2025.
Ny loftluke i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Vertikaldelt 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		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	89	68
Vertikaldelt garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Peter Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	111	169		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsvikveien 2

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	19.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	17.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.03.1983	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på påbygg/generasjonsbolig datert 09.03.1983.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.1982		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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 fra 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS8725>

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