

Tilstandsrapport

📍 Tolsrødveien 21, 3158 ANDEBU

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 257, bnr. 38

Areal (BRA): Enebolig 106 m²



Befaringsdato: 20.10.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 21248-1248

Referansenummer: SR6819

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
25.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredder i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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

Drammen[Takstsenter]

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 enebolig med kjedet garasje oppført i 1986.

Eier har utført en del arbeider på tomt, med forlengelse av plen mot syd. Eier har gravd ut og gjort grunnarbeider til frittstående garasje på tomt.

Innvendig holder boligen gjennomgående god standard. De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Normalt vedlikehold over tid, med noe mer bruksslittasje på gulv i stue/kjøkken.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet og bad som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

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 inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Platting på 19 m² med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018.

Betongplatting mellom treplatting og inngangsparti med stående malt rekkverk av tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, Malt terrassedør i tre i stue med 2-lags isolerglass fra 1986.

Malt terrassedør i tre i soverom med 2-lags isolerglass.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti.

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

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2015 på egeninnsats ifølge tidligere takst. Taktekkings er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.

Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Vindskier har noe behov for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Utvendig malt i 2022.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål fra byggeåret.

Israftbeslag fra 2015.

Trinn montert for feier i 2015.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv mot grunn av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

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.

Det er montert vedovn i stue. Flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår, innvendig forblendet med teglstein. Sotluke på vaskerom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2015.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

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

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

Det er innvendige malte glatte dører og finerdør.

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

I forlengelse av boligen er det en 17 m² garasje. Garasjen har tilkomst via sidehengslede malte porter.

Garasjen er oppført i samme konstruksjon som boligen, og innvendig kledd med trepanel, samt en hems.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne går mot garasje og yttervegg.

Bad fra byggeår inneholder servant, speil, gulvmontert toalett og dusjnise med vegger. Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis, malt trepanel og våtromsplater på vegg i dusjsone. Trepanel malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak og luftespalte i vinduskarm.

Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har svakt fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjnise.

Gulvskinne til dusjnise stenger lekkasjevann utenfor dusjnise å renne til sluk.

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

Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da utslagsvask går mot stue som har vegg av teglstein.

Vaskerom fra byggeår inneholder utslagsvask i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har fall til sluk. Det er oppkant ved dørterkel.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Innredning har noen bruksmerker/slitasje rundt håndtak til skapdører, men ellers i god stand, ref alder.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Stakeluke i gulv i bod.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Sikringsskap er plassert i mellomgang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring.
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i bod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.
Varmekabler på bad og vaskerom. Varmefolie på innredet rom mot garasje.
Varmepumpe i gang.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2013, plassert i bod.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vegg i garasje.
Anlegg fungerer bra ifølge eier, men ikke vært i bruk den siste tiden.
Varmepumpe i gang ble montert i 2023.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring.
Fuktsikringen mangle topplst.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.
Det er tilfredstillende fallforhold rundt boligen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	106	83	23
Sum	106	83	23

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

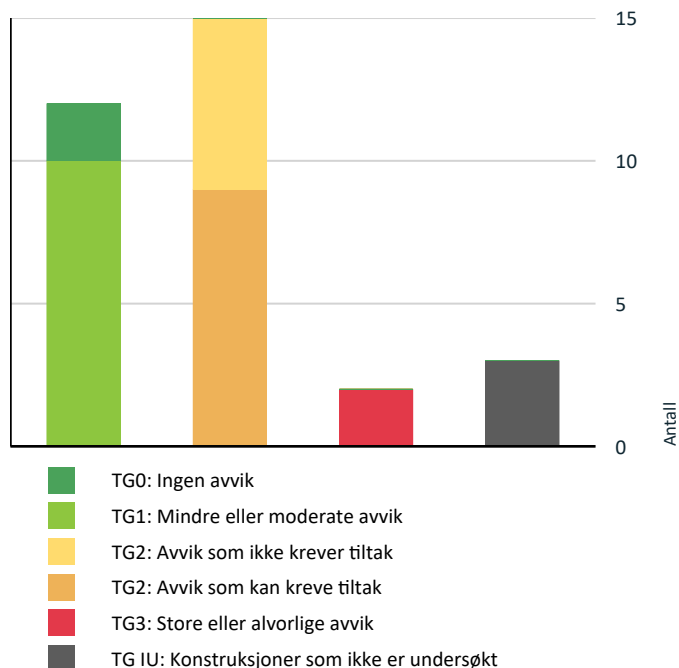
Enebolig

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

Det er tegnet inn stor garasje der det i dag er mellomgang og innredet rom.

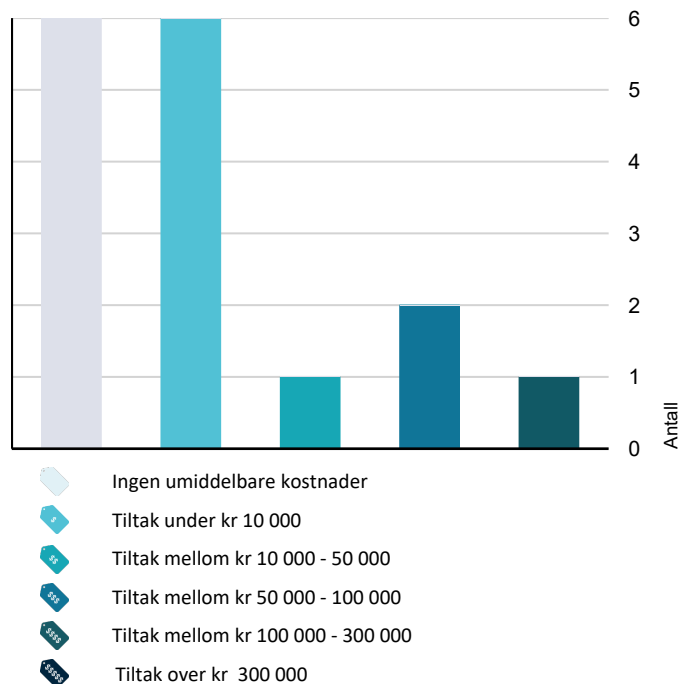
Sammendrag av boligens tilstand

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 i 2 år og 10 mnd. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Noe tegn til smuldring nederst på våtromsplater i dusjnisse.
Ikke synlig membran i sluk.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedør i stue bærer preg av elde og slitasje og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke montert beslag eller tettete under terrassedør fra innredet rom.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er råte i bunn av rekkverksbord.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv har en del slitasje i stue og noe fuktmerker i gulv foran kjøleskap.

Tapet løsner stedvis i skjøter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Det er ikke sett sluk i bod, eller ekspansjonsventil koblet til avløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i mellomgang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 63A hovedsikring.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

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.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Antatt normal levetid for kobberør er 25-50 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi, 2023

Standard

Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2015 på egeninnsats ifølge tidligere takst. Taktekking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Vindskier har noe behov for vedlikehold.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner, nedløp og beslag av lakkert stål fra byggeåret. Israftbeslag fra 2015. Trinn montert for feier i 2015. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

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

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

! TG 2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via utvendig luke med nedfellbar stige utenfor inngangsparti. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarung.

Vinduer

! TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarung. Dette kan påregnes med tiden.



Tegn på innvendig kondensering av soveromsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer noe preg av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, Malt terrassedør i tre i stue med 2-lags isolerglass fra 1986. Malt terrassedør i tre i innredet rom med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Fritt eksponert byggskum under terrassedør.



Slitte overflater til terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør i stue bærer preg av elde og slitasje og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er ikke montert beslag eller tettet under terrassedør fra innredet rom.

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 terrassedør i stue nærmer seg.

Det må monteres beslag og tettes under terrassedør i innredet rom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Platting på 19 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykimpregneret tre fra 2018.

Betongplatting mellom treplatting og inngangsparti med stående malt rekkverk av tre.



Råte i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i bunn av rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverksbord må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

! TG 2

Gulver har parkett og laminat.

Vegger har tapet, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malt takessplater og malt trepanel.

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.



Merker i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Løs tapet i stue.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Gulv har en del slitasje i stue og noe fuktmerker i gulv foran kjøleskap. Tapet løsner stedvis i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

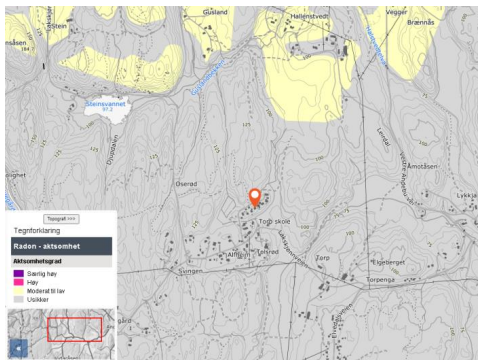
Gulv mot grunn av betong på grusmasser. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.



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

Pipe og ildsted

TG 2

Det er montert vedovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe fra byggeår, innvendig forblendet med teglstein. Sotluke på vaskerom. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2015. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.



Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Det er innvendige malte glatte dører og finerdør. 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.

Garasje

TG 1

I forlengelse av boligen er det en 17 m² garasje. Garasjen har tilkomst via sidehengslede malte porter. Garasjen er oppført i samme konstruksjon som boligen, og innvendig kledd med trepanel, samt en hems. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår inneholder servant, speil, gulvmontert toalett og dusjnise med vegger.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis, malt trepanel og våtromsplater på vegg i dusjsone. Trepanel malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak og luftespalte i vinduskarm. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har svakt fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusjnise.

Gulvskinne til dusjnise stenger lekkasjevann utenfor dusjnise å renne til sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Noe tegn til smuldring nederst på våtromsplater i dusjnise.

Ikke synlig membran i sluk.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det anbefales på generelt grunnlag at det installeres dusjkabinett. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne går mot garasje og yttervegg.

ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom fra byggeår inneholder utslagsvask i rustfritt stål og opplegg til vaskemaskin.

Det er flislagt gulv med varmekabler.

Sokkelflis og malt trepanel på vegg. Malt i 2021.

Malte takessplater i himling.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hovedgulv har fall til sluk. Det er oppkant ved dørterskel.

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



Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.

Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da utslagsvask går mot stue som har vegg av teglstein.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Innredning har noen bruksmerker/slitasje rundt håndtak til skapdører, men ellers i god stand, ref alder.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 2

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for kobberrør er 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

Avløpsrør

! TG 2

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Stakeluke i gulv i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

Antatt normal levetid for plastrør er 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

! TG 1

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

Varmesentral

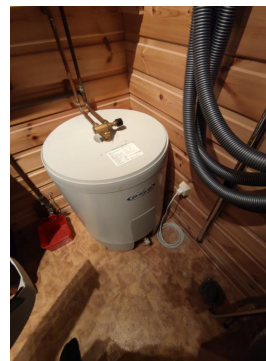
! TG IU

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.
Varmekabler på bad og vaskerom. Varmefolie på innredet rom mot garasje.
Varmepumpe i gang.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2013, plassert i bod.



Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Det er ikke sett sluk i bod, eller ekspansjonsventil koblet til avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

! TG 1

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vegg i garasje.
Anlegg fungerer bra ifølge eier, men ikke vært i bruk den siste tiden.

Andre installasjoner - 2

! TG 1

Varmepumpe i gang ble montert i 2023.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i mellomgang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern, 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 oppdatert? (årstall)
Ukjent, men ny innmat er oppgradert under tidligere eiers regi mellom perioden 2013-2021.

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?

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 at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

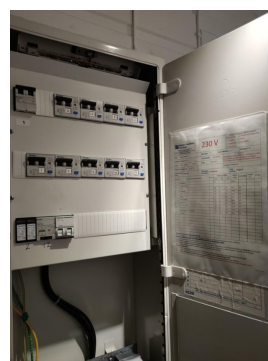
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og ingen merking av kurs nr 13, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Kostnadsestimat gjelder for elsjekk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere 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?
Nei Kjøpt nytt apparat etter befarng.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

TG 2

Tilstandsrapport

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring. Fuktsikringen mangle topplst.

Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.



Noe løs puss



Noen sprekker ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker må tettes og observeres over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Det er tilfredstillende fallforhold rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	106	83	23	Vindfang , Stue/kjøkken/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Gang , Innredet rom	Bod , Garasje
Sum	106	83	23		

Kommentar

Areal.

Vindfang: 2,8 m²

Stue/kjøkken/gang: 39,2 m²

Soverom 1: 6,4 m²

Soverom 2: 8,7 m²

Bad: 6,8 m²

Vaskerom: 4,5 m²

Mellomgang: 3,9 m²

Bod: 4,4 m²

Innredet rom: 9,2 m²

Garasje: 16,6 m²

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Garasjen er medregnet i boligens areal som s-rom da den er kjedet med boligens 1. etg.

Bod med vvb er regnet som s-rom.

Innredet rom og mellomgang er ikke godkjent for varig opphold selvom takstmann har medregnet dette i p-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn stor garasje der det i dag er mellomgang og innredet rom.

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: Deler av boligen med mellomgang og innredet rom er innredet i senere tid og ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Tov Trondrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	257	38		0	1242.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tolsrødveien 21

Hjemmelshaver

Trondrud Tov

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

Nydelig beliggenhet med idylliske omgivelser tross for beliggenhet i boligfelt. Usjenert og langstrakt utsikt med gode solforhold. Steinsvannet og Kleivern er i nærheten med gode bademuligheter. Det er også flotte områder å gå på tur i kort avstand fra boligen.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Solrik og eiet tomt med usjenert utsikt!

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	20.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	20.10.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	23.10.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.09.1987.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/SR6819>

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