

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dyrsøveien 204 A, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 538, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.07.2023

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 21248-1206

Referansenummer: NR1723

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Frittliggende enebolig på 1,5 plan oppført i 2011 i hht. Tek 07.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

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: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på tak.

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.

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

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre.

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon

med unntak av kneloft fra bod.

Det er ifølge eier isolert helt opp til møne. Det er trolig lagt diffusjonsåpen undertaksduk.

Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling ved befaring.

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

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

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt.

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

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

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

Overbygget og delvis innebygget terrasse på 29 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord i kompositt.

Plastplater på tak.

Tett levegg med panel og glassfelt.

Sommerstue på 20 m<sup>2</sup> med inngang fra terrasse.

Trepanel på vegg, parkett på gulv, synlige takstoler med overliggende rupanell på tak.

Isolerte vegger. Uisolert tak.

Malte vinduer og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1996.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett og flis.  
Vegger har malte panelplater, tapetserte plater og trepanel.  
Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.  
Isolerte gulver av betong på grusmasser.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.  
Bygget er utført med radonsperre, ref. byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.  
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.  
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.  
Det er innvendige behandlede profilerte fyllingsdører.  
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

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk  
Flislagt vaskerom/teknisk rom fra byggeår.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.  
Det er flislagt gulv uten gulvvarme.  
Det er tilnærmet flatt gulv.  
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.  
Inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, v.v.b. trykktank, rørfordelerskap til vann og vannbåren varme, sikringsskap.  
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.  
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er ikke foretatt da vegger med sanitærutstyr går mot bad, yttervegg og kjøkken.

## Bad

Flislagt bad fra byggeår.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er noe svakt fall mot sluk, ca. 1:200. (0,5 cm fall pr. meter)  
Det er plastsluk og synlig membran i sluk.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og vegghengt toalett, dusjkabinett.  
Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.  
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er ikke foretatt da dusj går mot yttervegg og vaskerom. Servant går mot vaskerom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum i kompositt.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi steke-microovn og gasskomfyr med utvendig tank på vegg.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.  
Det er kjøkkenventilator over gasskomfyr med avtrekk ut på vegg.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.  
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.  
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.  
Vannpumpe med 75 liters trykktank fra 2010, plassert i vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 185 liter fra 2018, plassert på vaskerom.  
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.  
Anlegg fungerer bra ifølge eier.  
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av vaskerom og sommerstue.  
Rørfordelerskap plassert i vaskerom og det er besiktiget i rørfordelerskap.  
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.  
Skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap er plassert i vaskerom.  
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Ut fra byggeår er det drenerør i plast.  
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.  
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer, fylt med armert betong på oppfylte masser på eksisterende grunn.  
Utvendig forblending med fasadeplater.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.  
Tomten er flat rundt bygningsmassen.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er Biovac minirensanlegg med overløp til grøft og privat brønn.  
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Det ligger varmekabel i tilførsel til vann som eier slår på ved kaldt vær, dog ikke mye brukt ifølge eier da vannrør er isolert.  
Boligen har en Biovac minirensanlegg av glassfiber.  
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

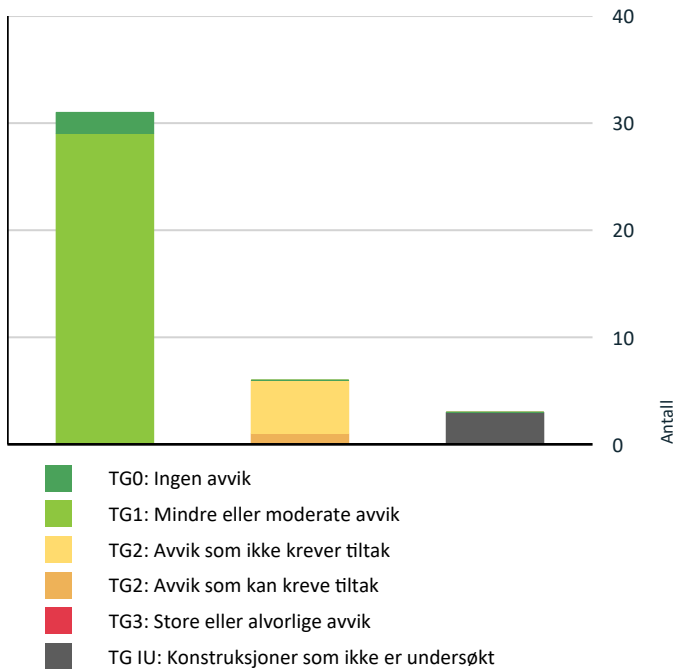
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etg.:
- Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.  
Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.
2. etg.:
- Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.
- ## Bod
- Det foreligger ikke tegninger

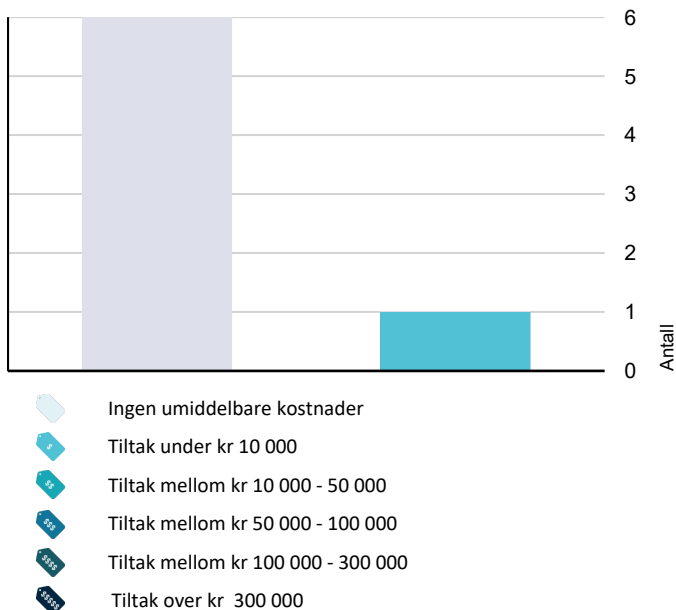
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 bodd i boligen siden byggeår (12 år og 1 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**  
Frittliggende enebolig på to etasjer.

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

### Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2014	Tilbygg	Tilbygget sommerstue. Tilbygget godkjent av kommunen 30.10.2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige og bakkenivå.  
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.  
Snøfangere er montert på tak.  
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.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.  
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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.

### Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler i tre.  
Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon med unntak av kneloft fra bod.  
Det er ifølge eier isolert helt opp til møne. Det er trolig lagt diffusjonsåpen undertaksduk.  
Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Etablere inspeksjonsluke.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Malte sidehengslede trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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

### Dører

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt.  
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

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

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget og delvis innebygget terrasse på 29 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Terrassebord i kompositt.  
Plastplater på tak.  
Tett levegg med panel og glassfelt.

Sommerstue på 20 m<sup>2</sup> med inngang fra terrasse.  
Trepanel på vegg, parkett på gulv, synlige takstoler med overliggende rupanel på tak.  
Isolerte vegger. Uisolert tak.  
Malte vinduer og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1996.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Gulver har parkett og flis.  
Vegger har malte panelplater, tapetserte plater og trepanel.  
Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulver av betong på grusmasser.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

## TG 2 Radon

Bygget er utført med radonsperre, ref. byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger.  
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:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige behandlede profilerte fyllingsdører.  
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

#### Generell

Flislagt bad fra byggeår.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er noe svakt fall mot sluk, ca. 1:200. (0,5 cm fall pr. meter)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 17 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og vegghengt toalett, dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.

Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusj går mot yttervegg og vaskerom. Servant går mot vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### Generell

Flislagt vaskerom/teknisk rom fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv uten gulvvarme.

Det er tilnærmet flatt gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Inneholder opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, v.v.b, trykktank, rørfordelerskap til vann og vannbåren varme, sikringsskap.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluftshull i dør.  
Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger med sanitærutstyr går mot bad, yttervegg og kjøkken.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskum i kompositt.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombi steke-microovn og gasskomfyr med utvendig tank på vegg.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over gasskomfyr med avtrekk ut på vegg.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.  
Stoppekran plassert i vaskerom.

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.

### ! TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

### ! TG 1 Ventilasjon

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

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 75 liters trykktank fra 2010, plassert i vaskerom.

Årstall: 2010      Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 185 liter fra 2018, plassert på vaskerom.

Årstall: 2018      Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom.  
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

### ! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av vaskerom og sommerstue.  
Rørfordelerskap plassert i vaskerom og det er besikket i rørfordelerskap.  
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

# 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.*

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.

**2010**

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

**Ja**

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

**Ja Anlegg fra 2010. Det er ikke foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeår.**

**Eier innhenter samsvarserklæring fra utførende elektriker.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

**Nei**

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

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det er anbefalt på en generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte.

Dette for å synliggjøre faktisk tilstand i skjulte installasjoner.

**TG 0**

## Branntekniske forhold

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

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

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**
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

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

**TG 1**

## Drenering

# Tilstandsrapport

Ut fra byggeår er det drensør i plast.  
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer, fylt med armert betong på oppfylte masser på eksisterende grunn.  
Utvendig forblending med fasadeplater.

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

## ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er Biovac minirensanlegg med overløp til grøft og privat brønn.  
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Det ligger varmekabel i tilførsel til vann som eier slår på ved kaldt vær, dog ikke mye brukt ifølge eier da vannrør er isolert.

## ! TG 1 Septiktank

Boligen har en Biovac minirensanlegg av glassfiber.  
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Bod/lager m/carport

**Byggeår****Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Kommentar**

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

**Beskrivelse**

Frittliggende bod på 16,6 m<sup>2</sup> med carport på 28 m<sup>2</sup>.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

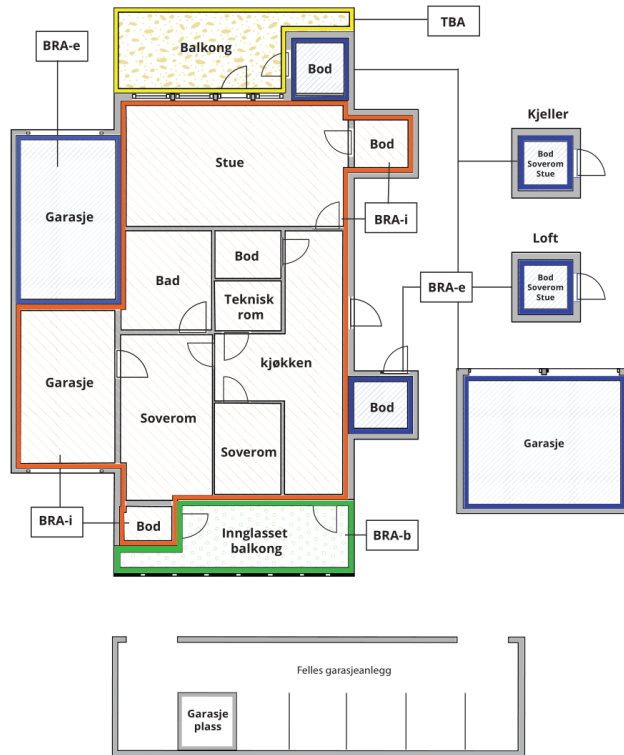
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	91	20		111	29		111
2. etasje	60			60			60
<b>SUM</b>	<b>151</b>	<b>20</b>			<b>29</b>		<b>171</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Bad , Vaskerom/teknisk, Stue/kjøkken , Spisestue	Sommerstue	
2. etasje	Loftstue , Bod , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/soverom		

### Kommentar

Areal 1. etg:

Hall m/trapp: 13,9 m<sup>2</sup>

Bad: 7,1 m<sup>2</sup>

Vaskerom/teknisk: 6,7 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 44,8 m<sup>2</sup>

Spisestue: 14,8 m<sup>2</sup>

Sommerstue: 20,1 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Areal 2. etg.

Loftstue: 18,9 m<sup>2</sup>

Bod: 3,4 m<sup>2</sup> (s-rom)

Soverom 1: 7,8 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,9 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 13,2 m<sup>2</sup>

Kontor/soverom: 5,4 m<sup>2</sup>

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Sommerstue er tatt med i arealet til 1. etg. som BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

1. etg.:  
Vaskerom/teknisk har er tegnet inn som bod med inngang fra hall. Inngang i dag er fra bad.  
Det er tegnet inn soverom med inngang fra hall der det i dag er spisestue.

2. etg.:  
Det er tegnet inn bad der det i dag kontor/soverom og deler av soverommet.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert elektrisk avtrekksvifte i vegg på våtrom.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		17		17			17
<b>SUM</b>		<b>17</b>					<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>						

### Romfordeling

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

## 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)
Enebolig	147	24
Bod	0	17

#### Kommentar

Enebolig

Sommerstue i 1. etg. og bod i 2. etg. er regnet som s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Roger Kristiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	538	38		0	888.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dyrsøveien 204 A

### Hjemmelshaver

Kristiansen Roger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i rolige og landlige omgivelser i skog og landbruksområde. Ca 5 min kjøring til Andebu sentrum med servicetilbud. Kort vei til turterreng / -veier og bade-/fiskevann. Kort adkomst, ca 10 min kjøring til påkjøring til E-18 og 15 min kjøring til Tønsberg sentrum.

### Adkomstvei

Privat frem til offentlig

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med beplantet hage og gruset adkomst. Belegningsstein i gårds plass.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	12.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	28.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.07.2011	Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	18.07.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR1723>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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