

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Minørveien 32 , 3159 MELSOMVIK

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 430, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 11849-1315

Eiendomsverdi ref nr: UQ1824

Autorisert foretak: Hedlund Takst og byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kristian Hedlund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hedlund Takst og Byggkontroll AS

Takstmann Knut Hedlund har i hele sin yrkeskarriere jobbet med bygg og bygg relaterte oppgaver innen bolig og næringsbygg. Hedlund Takst Og Byggkontroll As leverer i dag takst tjenester til privatpersoner, kunder fra det offentlige, eiendomsめglere og banker.

Knut Hedlund innehar bred erfaring fra byggebransjen gjennom arbeid i tradisjonelle tømmerfirmaer, skadebransjen og større entreprenør forretninger siden 1996. Samt utøvet en rekke takstrelaterte tjenester siden ferdig utdannet takstmann sertifisert i Norsk Takst i 2011.



Rapportansvarlig



Knut Kristian Hedlund

knut@hedlundtakst-byggkontroll.no

915 53 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig med tilhørende garasje integrert i bygningskroppen. Boligen er opprinnelig oppført i 1981. I 1991 ble boligen tilbygget/utvidet med større stue og TV-stue, med et samlet tilbygg på ca. 25 m².

Nåværende eiere av boligen har i tidsperioden fra de overtok boligen i 2024 til dags dato gjennomført vesentlig oppgradering innvendig og utvendig.

Liste over oppgraderinger som er utført finner du lengere ned i rapporten.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

Bygningene er av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Eldre boliger har erfaringsmessig høyere risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell befarings.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein.

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår etterisolert, ny vindtett og ny liggende bordkledning i 2024-2025.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over deler av boligen mot sør og selvbærende taksperre mot nord.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024 i boligdelen. Vinduer i garasjedelen er av eldre dato og har noe aldersslitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør fra perioden 2010–2015, dør inn til vaskerom fra 2024, samt skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong. Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024.

Det er adkomst fra stue ut til sørvestvendt terrasse fra 2024, oppmalt til 43 m². Terrassen er oppført med impregnerte søyler, trebjelker, terrassebord og deler av rekkverket i impregnerte materialer. Delen av terrassen som vender mot fjorden, er oppført med glass og stål. Glassrekkverket har en høyde på ca. 1,2 meter, og er utformet for å ta av for noe vind, samtidig som det ikke skjærer for utsikten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte takessplater og malt trepanel.

Boligen har støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.

Boligen har malt tretrapp og lakkerte trinn mellom etasjene.

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024. En dør inn til bod i underetasjen er fra byggeåret i finert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Badet er bygget med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak av malt panel. Ventilering via naturlig avtrekk i tak. Badet er innredet med innredning med nedfelt

servant, gulvmontert toalett, innbygget badekar og dusjnisje. Fall til sluk er målt til 40 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Sluket er av plast fra byggeåret.

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

Badet er gitt TG 3 grunnet alder og registrert avvik på blant annet manglende tilfredsstillende membran under det inn flisede badekaret.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024.

Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord.

Veggene har malt strie ned til oppkantflisen, som går ca. 10 cm opp på veggen og taket har malt trepanel.

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen ut til gangen er målt til 29 mm.

Hele gulvet har jevnt fall mot sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med våtromssetifikat på arbeidet med av membranen på gulvet under flisene.

Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider er plassert i dette rommet.

Elektrisk styrt vifte montert i vegg opp mot himling utenfor våtsone.

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn integrert i innredningen.

I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med toalett, håndvask og speil over vasken. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet og en vegghengt panelovn. Rommet ventileres med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsakelig fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Innvendige avløpsrør av plast hovedsakelig fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Boligen har varmekabler på toalettrom og hall fra byggeåret, samt varmekabler på soverom og vaskerom fra 2024 i underetasjen. I 1. etasje er det varmekabler på badet, kjøkken og opprinnelig stue. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026 og er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1981. I 2024 ble det gjennomført arbeider med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden. Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er registrert mindre riss i murpuss utvendig hvor kjelleretasjen avsluttes utenfor soverommet og kjøkken/stue.

Tomten og terrenget rundt er av fjell med noe oppfylte masser. Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

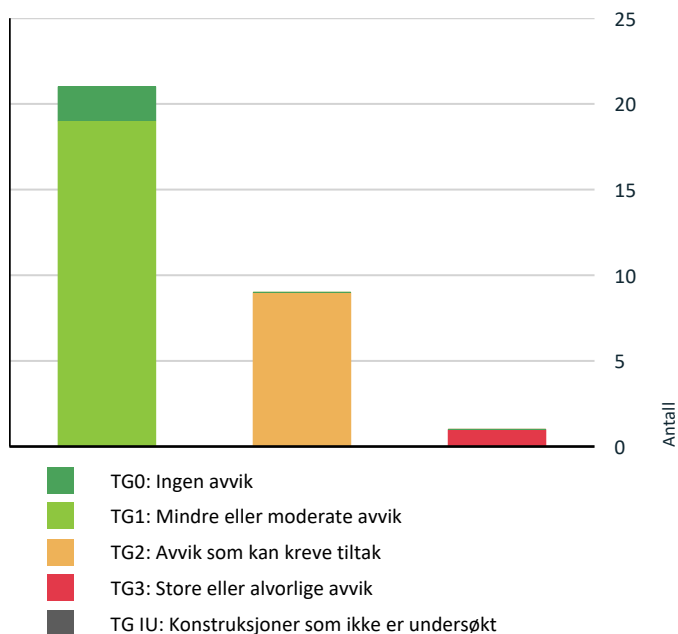
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning, og som samsvarer med faktisk bruk. Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden 2024–2026. Videre er det utstedt ferdiggattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

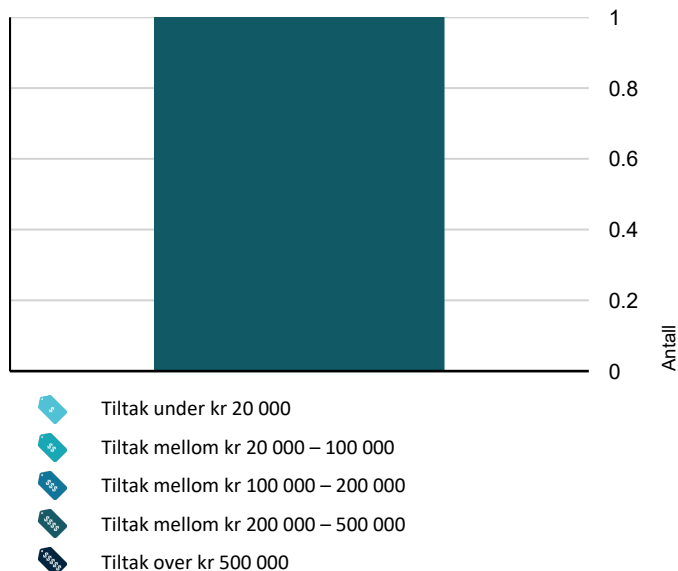
Sammendrag av boligens tilstand

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

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2. Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i senere til gjennomgått vesentlige oppgraderinger. Se listen over Tilbygg og moderniseringer i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Etablert ny utvidet treterrasse over tidligere betongterrasse inkludert nytt rekkverk i tre og glass og metall
2025	Modernisering	Montert nye avtrekksvifter på vaskerom, toalettrom og bad.
2024	Modernisering	Byttet alle vinduer i boligdelen til trevinduer med trelags-glass, ny hovedytterdør og etterisolert alle yttervegger utvendig med ny vindtett, utlektning og ny trekledning malt i 2025.
2024	Modernisering	Slipt og lakkert deler av gulvoverflatene i hovedetasjen + innvendig trapp hvor det i tillegg er montert trappe sikringer under trinn.
2025	Modernisering	Nye laminatgulv i alle rom for uten om på kjøkken og i områdene hvor gulvene er slipt og lakkert.
2024	Modernisering	Ny yttervegg ut mot terreng på vaskerommet i underetasjen.
2024	Modernisering	Byttet vedovn i stuen etter fjerning av større plassbygget peis.
2024	Modernisering	Innvendig overflatebehandling av vegger og tak innvendig, enkelte vegger er tidligere overflate erstattet med Wals to paint. Innvendig tak i stue/kjøkkendelen er nedforet, etterisolert og platet med ferdigbehandlede takesplater. Innvendig tak på soverommet i underetasjen er skiftet.
2024	Modernisering	Fjernet noe fjell i bakkant av boligen for bortledning av overvann og takvann bort fra boligen.
2024	Modernisering	Montert snøfangere på deler av taket, samt utbedret deler av undertaket ved pipen og montert nytt pipebeslag.
2024	Modernisering	Oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer + lagt ny varme folie under laminatgulv på soverom i kjeller, samt montert varmekabler under flisene på vaskerommet. Flere av romtermostatene til øvrige eldre varmekabler er skiftet. Strømmen til varmtvannsberederen er direkte tilkoblet fra tidligere løsning med ledning tilkoblet stikkontakt.
2005	Modernisering	Taket er skiftet med ny takstein ca år 2005.
1991	Tilbygg	Stue i hovedetasjen er utvidet i 1991.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder på taktekket er noe usikkert, men ut ifra innhentet informasjon ble takstein, lekter og papp skiftet ca år 2005.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

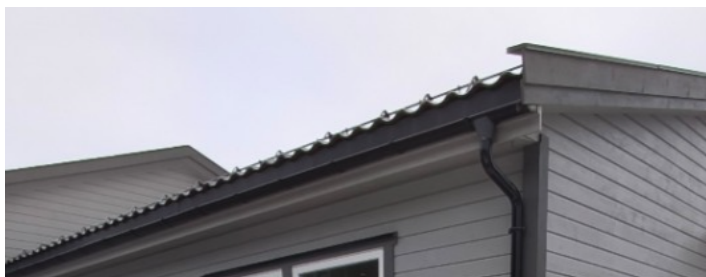
- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre rustdannelser på enkelt teler til takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre rustdannelser på takrennene for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på byggets konstruksjon.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår etterisolert, ny vindtett og ny liggende bordkledning i 2024-2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over deler av boligen mot sør og selvbærende takstoler mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ved utvendig visuell befaring registrert noe redusert ventilering i gesimskassene rundt boligen.

Det er gjennomført inspeksjon av loft via luke med stige inne på bod, over tv-stuen via luke i vegg, og over garasjen via luke i taket innerst i garasjen, uten å avdekke unormale forhold i de besiktigede områdene, hovedsakelig fra lukenes åpninger.

Del av takkonstruksjonen over stue og kjøkken er ikke inspisert, da dette er en konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter. Det anbefales å være oppmerksom på at manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i gesimskassene og redusere risikoen for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet over stue og kjøkken medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som kan innebære skjulte skader eller problemer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller andre avvik via innvendige takoverflater og fra loft hvor det er adkomstmuligheter.

Ytterligere undersøkelse anbefales av de områdene som ikke er inspisert på befaringdagen.

Tilstandsrapport



Loft over TV-stue inspisert fra luke



Innvendig tak i stue/kjøkken



Loft over del av boligen hvor det er soverom bod og bad i 1. etasjen.



Loft over garasjen

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024 i boligdelen. Vinduer i garasjedelen er av eldre dato og har noe aldersslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra perioden 2010–2015, dør inn til vaskerom fra 2024, samt skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong. Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er adkomst fra stue ut til sørvestvendt terrasse fra 2024, oppmålt til 43 m². Terrassen er oppført med impregnerte søyler, trebjelker, terrassebord og deler av rekkverket i impregnerte materialer. Delen av terrassen som vender mot fjorden, er oppført med glass og stål. Glassrekkverket har en høyde på ca. 1,2 meter, og er utformet for å ta av for noe vind, samtidig som det ikke skjermer for utsikten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte takessplater og malt trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom etasjene.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er foret ut og kledd med plater. Det er utført hulltaking i ett område i soverommet i underetasjen, uten at det ble påvist unormale forhold. Målt fuktinnhold i treverk inne i veggene var mindre enn 8 % og ga ikke utslag på måleinstrumentet

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingen, er veggkonstruksjonen under bakkenivå en lukket konstruksjon og regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, herunder fukt fra grunn og fuktbelastning fra utvendige masser.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll og hulltaking i ett avgrenset område, og gir derfor ikke grunnlag for å vurdere skjulte forhold i hele konstruksjonen. Undersøkelsen omfatter kun det kontrollerte området.

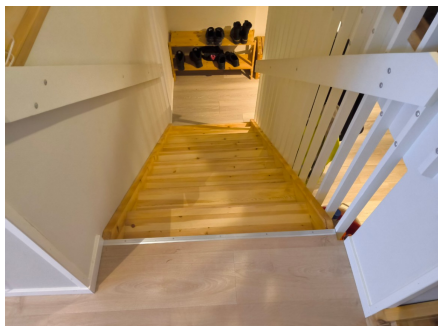


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og lakkerte trinn mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024. En dør inn til bod i underetasjen er fra byggeåret i finert utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er bygget før byggeforskrift 1997, det vil si før det ble stilt krav til bruk av membran på vegg og fallforhold.

Overflatene består av fliser på gulv og vegger, samt malte plater i taket.

Badet er innredet med innfliset badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjvegg i glass inn til dusjsonen og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet og tettesjiktet. Det er ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse av rommet etter standardens krav (NS 3600).

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Ut ifra visuell befaring av området under badekaret er det ingen fullgod membran i overgang gulv og vegg, noe som gir en økt risiko for fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje fra badekaret eller fra vann og avløpsrørene, da det ikke er gulvsluk under badekaret i området.

Det er i nåværende eiers eiertid gjennomført lokal utbedring av membran i sluket for å hindre fukt i å trekke ned i konstruksjonen i dette området. Det er viktig å bemerke at dette er å anse som en midlertidig løsning og ikke en fullgod utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Midlertidige utbedringer gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader, og det er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen dersom fullverdig løsning ikke etableres.

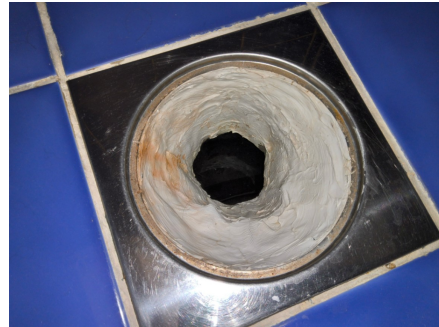
Kostnadsestimatet omhandler full renovering av badet med tilsvarende innredning og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Sluk med lokalt smurt membran.



Øp fra badekar ført direkte ned i avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024. Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord. Veggene har malt strie ned til oppkantflisen, som går ca. 10 cm opp på veggen. Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte strie på plater og malt strie på mur bak utslagsvasken.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen ut til gangen er målt til 29 mm. Hele gulvet har jevnt fall mot sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med våtromssetifikat på arbeidet med av membranen på gulvet under flisene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. TG2 er gitt grunnet alder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran utslagsvasken, men veggen bak er av mur med begrenset skade potensialet dersom overflaten blir direktefuktbelastet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Slukløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert i dette rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

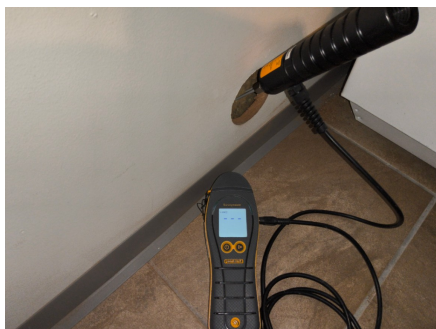
Elektrisk styrt vifte montert i vegg opp mot himling utenfor våtsone. Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn integrert i innredningen.

I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte avvik i form av avskalling på noen kjøkkenfronter. Utover dette har kjøkkenet i hovedsak normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskalling på kjøkkenfronter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

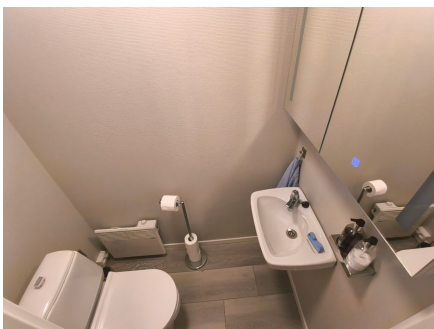
SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med toalett, håndvask og speil over vasken. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet og en vegghegt panelovn. Rommet ventileres med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i taket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsakelig fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast hovedsakelig fra byggeåret .

Vurdering av avvik:

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

De innvendige avløpsledningene er av en alder som innebærer at mer enn 50 % av den forventede brukstiden er passert. Levetiden for slike installasjoner vil variere avhengig av materiale, utførelse, bruk og vedlikehold. Når store deler av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for driftsproblemer, som lekkasjer, tilstoppinger eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskifting nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Løsningen gir et begrenset luftskifte og oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon. For bygg oppført i den aktuelle perioden var dette en vanlig og akseptert løsning.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har varmekabler på toalettrom og hall fra byggeåret, samt varmekabler på soverom og vaskerom fra 2024 i underetasjen.

I 1. etasje er det varmekabler på badet, kjøkken og opprinnelig stue. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder på varmekablene i hall vindfang og toalettrommet i underetasjen og på badet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjonen til varmekablene, og vurdere utskifting ved tegn til feil eller redusert effekt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være plutselig svikt i oppvarmingen, økt risiko for feil eller havari, og eventuelle kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026 og er plassert i vindfang.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier opplyser at alle arbeider på det elektriske anlegget i deres eiertid er utført i eget regi og kontrollert av godkjent elektroinstallasjonsfirma etter at arbeidene er utført og dokumenteres med samsvarserklæring og kontrollerklæringer etter tilsyn.

For tidligere utførte arbeider på det elektriske anlegget foreligger det ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæringer.

Inntak og sikringskap

3. 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 elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1981. I 2024 ble det gjennomført arbeider med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden. Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak er gjennomført for å lede overvann bort fra grunnmuren for å begrense fuktpåvirkning mot grunnmuren inn mot soverommet.

Det er imidlertid ikke etablert tilfredsstillende utvendig fuktsikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren, hvor det er oppfylte masser utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og redusert innneklima.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er registrert mindre riss i murpuss utvendig hvor kjelleretasjen avsluttes utenfor soverommet og kjøkken/stue.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten og terrenget rundt er av fjell med noe oppfylte masser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnett er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som kan medføre økt risiko for fortetning og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden på vann- og avløpsledningene, samt planlegge for utskifting som en del av fremtidig vedlikehold.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fortetning og driftsavbrudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	146			146	43
Underetasje	51	21		72	
SUM	197	21			43
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 stk soverom, bad, bod		
Underetasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, 2 stk bodroom, soverom, hall m/trapp	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning, og som samsvarer med faktisk bruk. Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden 2024–2026. Videre er det utstedt ferdigattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er i de senere 5 år gjort noe vedlikehold og oppgraderinger. Se beskrivelse i liste "tilbygg /modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Knut Kristian Hedlund	Takstingeniør
	Ellen Kristine Hellberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	430	63		0	817.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Minørveien 32

Hjemmelshaver

Hellberg Ellen Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Minørveien i Melsomvik med flott sjøutsikt utover Vestfjorden mot øst.
Boligen ligger i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk og er både usjenert og barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert gårds plass og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	23.04.2026	Endret info om alder på ytterdør og varmekabler

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.