

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Manveien 8 A, 3226 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 39, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1721

Referansenummer: RH9873

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Tradisjonell vertikalt delt to-manns bolig oppført i 1950. Boligen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Boligen ligger med kort avstand inn til Sandefjord sentrum og E18 som hovedferdselsåre til det sentrale østland.

Til boligen er det en enkel garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2024 Nytt avløp til kommunalt nett.
2024 Nytt sikringsskap.
2024 Nytt bad i kjeller.
2024 Renovering kjeller etter lekkasje.
2015 Skiftet takteking .
2015 Skiftet kledning.
2015 Skiftet drenering.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerkt forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er skiftet i 2015. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er skiftet i 2015.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak i 2. etg.

Boligen har malte trevinduer og PVC vinduer med to-lags glass.

De fleste vinduer er skiftet i 2015.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Til boligen er det en 48 m2 terrasse. Terrassen har impregneret terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Til boligen er det en 24 m2 terrasse og en 10 m2 terrasse i 2. etg. Terrassene har tilkomst fra soverom. Terrassene har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Til boligen er det en tretrapp trapp i fbm. inngangsparti og en betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tregulv, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har betonggulv mot grunn i kjeller.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Boligens etasjeskiller i 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn og en lukket peis i kjeller.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp.

Det er kjeller under hele boligen. Enkelte av veggene er innkledd.

Til 2. etg. er det en malt tretrapp med folie i trinnene. Til kjeller er det en enkel plassbygget tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører og slette malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i tak.
Badet har malt tapet på vegg og malt panel i tak.

Bad i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er renoverert i 2024. Arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og plast.

Vannrør i plast er skiftet i fbm. Renovering av bad i 2024.

Kobberrør er av eldre dato

Boligen har avløpsrør i plast og soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er fra 2015.

Berederen er plassert på bad i kjeller.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er oppgradert i 2024.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

Dreneringen og utvendig fuktsikring er opplyst skiftet i 2015.

Arbeidene med skifte av drenering opplyser eier at er utført av fagfolk.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

I fbm. lysgrav til rom i kjeller er det en liten støttemur rundt lysgraven.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige avløpsledninger er av plast. Ukjent utførelse av vannrør.

Avløpsledninger opplyses å være skiftet i 2024. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Vannrør er av ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

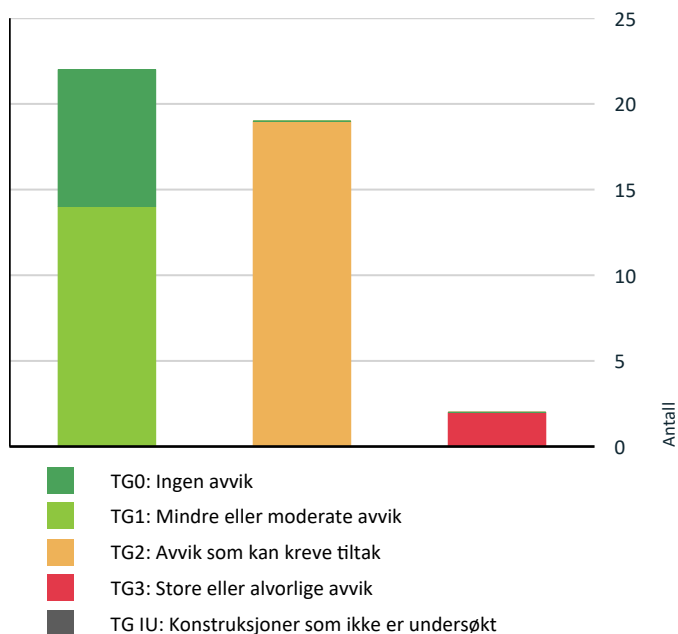
Godkjente byggemeldte tegninger fra 1994 stemmer ikke med hvordan bygget ser ut i dag.

Utvidelse av terrasse og tilbygg over inngangsparti er ikke byggemeldt til kommunen. Fremtidige eiere bør sende inn oppdaterte tegninger til kommunen.

Fremlagte plantegning av kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Soverom og kjellerstue er antagelig ikke bruksentret og godkjent som rom for varig opphold.

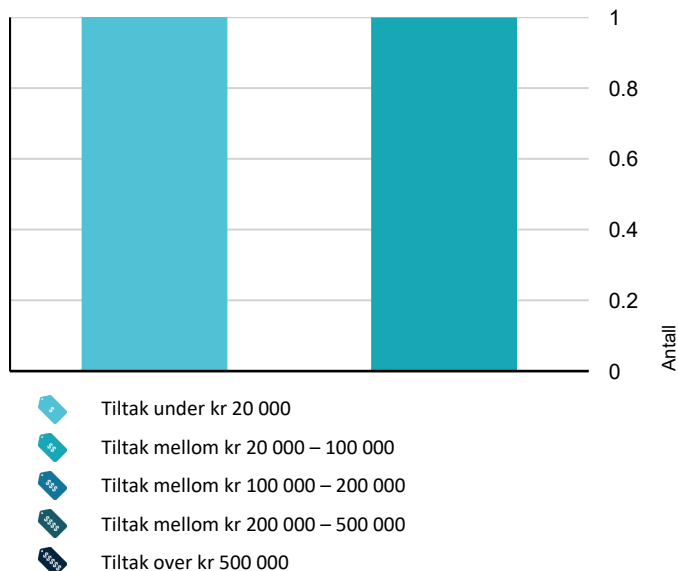
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse 2. etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv 1. etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1950

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen er skiftet i 2015. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være 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.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Takrenner og nedløp er skiftet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe ufagmessig arbeider med kledning og vannbrett i overgang mellom takoppløft og tak.

Vindskie på takoppløft kuver noe ut fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Ufagmessig overgang mellom takoppløft og tak bør utføres fagmessig, dette for å hindre at vann komme inn i konstruksjonen.

Vindskie som kuver ut ut bør festes bedre mot tak.



Ufagmessig utførelse av utvendig kledning



Vindskie som kuver ut.



Tett for lufting i nedkant av kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brannskille på loft mellom boligdelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres brannskille på loftet mellom boligdelene for å hindre brannspredning.

Manglende brannskille medfører økt risiko for rask spredning av brann mellom boenhetene, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer og PVC vinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellervinduer har mangelfull innpussing.

Det er malingsflass på vindusbelistning på vindu til soverom 2. etg.

Enkelte vannbrett over og under vinduer har noe begrenset fall

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene bør pusses inn i murveggen for å hindre fuktinntrengning og skader på både vinduer og murverk. Manglende murpuss kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og fuktskader.

Vindusbelistning med malingsflass bør skrapes og males for å hindre skader og råte.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på vannbrett som har begrenset fall. dette for å sikre at vann renner av vann rettet og ikke mot vindu eller kledning på vegg.



Vannbrett med begrenset fall



Malingsflass på belistning på vindu



Mangelfull innpussing av kjellervindu.



Mangelfull innpussing av kjellervindu

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 48 m2 terrasse.

Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Laveste rekkverk er 82 cm.

Terrassen har grønske og malingsflass på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er ikke så lav at den utgjør noen umiddelbar fare for fall over rekkverk. På generelt grunnlag anbefales det å ha rekkverkshøyde som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Om det ska foretas utskiftninger eller oppgraderinger bør rekkverkshøyden heves til 100 cm som er dagens krav til rekkverk.

Terrassen bør vaskes og males. dette for å forhindre skader som vil kreve utskifting av bygningsdeler.



Terrasse 1. etg

Terrasse 2. etg.

Til boligen er det en 24 m2 terrasse og en 10 m2 terrasse i 2. etg. Terrassene har tilkomst fra soverom. Terrassene har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning. Det er papp eller foliebelegg som tetting ned mot rom i 1. etg. under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ufagmessig utførelse av membran i gulv under terrassebord. Alder på membran er ukjent. Membran er ikke fullstendig inspisert.

Terrassen har noe grønske og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av membranens tilstand, samt innhente dokumentasjon på utførelse og alder. Ufagmessig utførelse og ukjent alder på membran medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader.

Grønske og værslitasje på terrasse bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



Terrasse 2. etg



Rekkverk og gulv med grønske og malingsflass



Ufagmessig utførelse av membran under terrassegulv.



10 m2 terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det en tretrapp trapp i fbm. inngangsparti og en betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp i fbm. inngangsparti har alder og værslitasje. Malingsflass på rekkverk.

Betongtrapp til kjeller mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretrappen ved inngangspartiet bør vedlikeholdes, inkludert fjerning av malingsflass og eventuell overflatebehandling, for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råte og glatte overflater.

Det bør monteres rekkverk på betongtrappen til kjeller for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



Trapp i fbm. inngangsparti.



Trapp til kjeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av tregulv, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

TG 1 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 9mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Noe gulvknirk.

TG 2 Gulv 1. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger med forhøyet verdier av radon kan medføre helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn og en lukket peis i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har noe synlige sprekker på loft og utvendig over tak. Det er ikke kjent om sprekken er gjennomgående. Det er også utvendig puss og malingsavskalling.

Tilsyn fra feier har bemerket at skap som står mot pipe på kjøkken må fjernes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av sprekkene for å avklare om de er gjennomgående, samt utbedring av synlige skader på pipe, puss og maling.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brannsikkerhet, fuktskader og forringet levetid på pipen.

Kjøkkenskap som er montert mot pipe må fjernes. Dette for å gjøre alle fire sider på pipe tilgjengelig for inspeksjon.



Pipe over tak.



Peis i kjellerstue.



Peisovn i stue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller unde hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Enkelte av veggene er innkledde.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger i boder. Det er ikke kjent om saltutslag og malingsflass er fra før skifte av drenering.

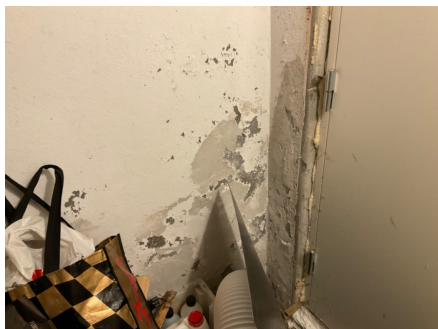
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

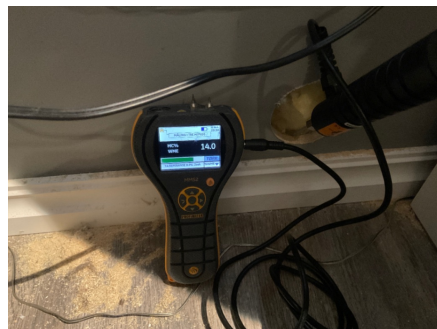
Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjolder og saltutslag på kjellerveggene, samt om dette skyldes tidligere eller nåværende fuktproblemer.

Dersom det avdekkes aktive fuktproblemer, bør nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på bygningsdeler, dårligere innneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fukt og saltutslag på synlige kjellervegger.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

TG 3 Innvendige trapper

Til 2. etg. er det en malt tretrapp med foliebelegg i trinnene.
Til kjeller er det en enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene er noe brattere og smalere en dagens krav til trapper. TG:2

Trapp til kjeller mangler rekkverk. TG:3

Trapp til 2. etg. mangler håndrekke på en side. TG:2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndrekke bør monteres på vegg i trapp til 2. etg. Rekkverk må monteres i trapp til kjeller for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvensen av manglende håndrekke og rekkverk er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre. Trappens bratthet og smale utforming forsterker denne risikoen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til 2. etg. som mangler håndrekke.



Trapp til kjeller som mangler rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører og slette malte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegg og malt panel i tak.

Tilstandsrapport



Bad 2. etg

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har malt tapet på vegg og malt panel i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dagens forskrift TEK-17 sier følgende om høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dørterskel: Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Om badet skal renoveres eller oppgraderes bør det etableres 1:100 fall på hele gulvet, og 1:50 fall i dusjsone. Det bør også lages oppkant ved dørterskel slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er minimum 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det malt tapet som fuktbeskyttende lag. Det er stålsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Veggene i våtsone er ikke malt med egnet fuktbestandig maling som er godkjent i våtsoner på bad.

I gulvet er det et eldre stålsluk. Sluket har oppbrukt sin forventede levetid. Sluket er fra byggeår.

Avløp fra badekar er ført ut i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tiltak:

Det bør etableres fuktbestandig maling eller annen godkjent fuktsikring på vegger i våtsone for å redusere risiko for fuktskader.

Det anbefales å skifte ut det eldre stålsluket, da dette har oppbrukt sin forventede levetid. Slukets alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Løsningen med avløp ført ut i yttervegg er ikke en anbefalt løsning. Løsningen kan medføre ta vann kan fryse. det anbefales å lede avløp fra badekar rett ned i sluk eller innvendige avløpsrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Badekar har avløp ført ut på yttervegg



Eldre stålsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

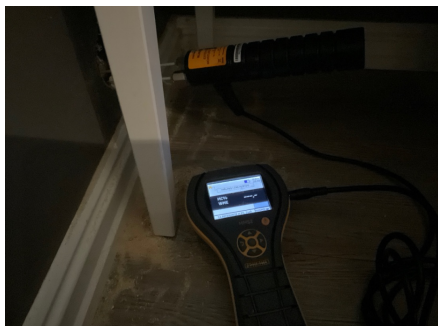
Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufteventil på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er renoverert i 2024. Arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

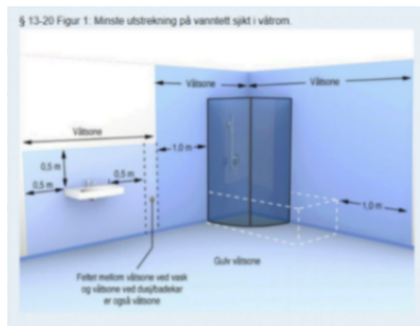
Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Så lenge det er lukket dusjkabinett i rommet vil fuktbelastningen mot vindu og vinduskarm være begrenset.

Tilstandsrapport



Vindu i våt sone.



Skisse for våtsoner på bad.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 cm over en avstand på 2 meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk under dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi veggene i rommet er av betong, eller har en konstruksjon som ikke ligger tilrette for hulltaking. Det er foretatt fuktmåling på innvendige overflater uten at det ble registrert avvik knyttet til fukt fra våtrommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Tilstandsrapport



Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør i plast er skiftet i fbm. Renovering av bad i 2024.
Kobberrør er av eldre dato

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av eldre dato eller fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av eldre dato eller fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inn klima og risiko for fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Tilstandsrapport

Berederen er fra 2015
Berederen er plassert på bad i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



200L VV bereder

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er oppgradert i 2024.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

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.
1950
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Renovering av kjeller etter lekkasje i 2024.
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?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke kommunikasjonsdel i AMS måler i sikringsskap.



Sikringsskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannslukningsapparat



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast. Dreneringen og utvendig fuktsikring er opplyst skiftet i 2015. Arbeidene med skifte av drenering opplyser eier at er utført av fagfolk. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i opplysninger om at dreneringen er skiftet, og at dreneringen har god restlevetid.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

I fbm. lysgrav til rom i kjeller er det en liten støttemur rundt lysgraven.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysgraven har sprekker mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lysgraven bør festes til grunnmur.

Tilstandsrapport



Sprekk mellom grunnmur og lysgrav

Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige avløpsledninger er av plast. Ukjent utførelse av vannrør.

Avløpsledninger opplyses å være skiftet i 2024. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Vannrør er av ukjent alder.

Avløpsrør gis TG:1 grunnet alder.

Vannrør gis TG:2. Dette sett opp mot ukjent alder og risiko.

TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder på vannledninger, sett opp mot forventet restlevetid. Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.

Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

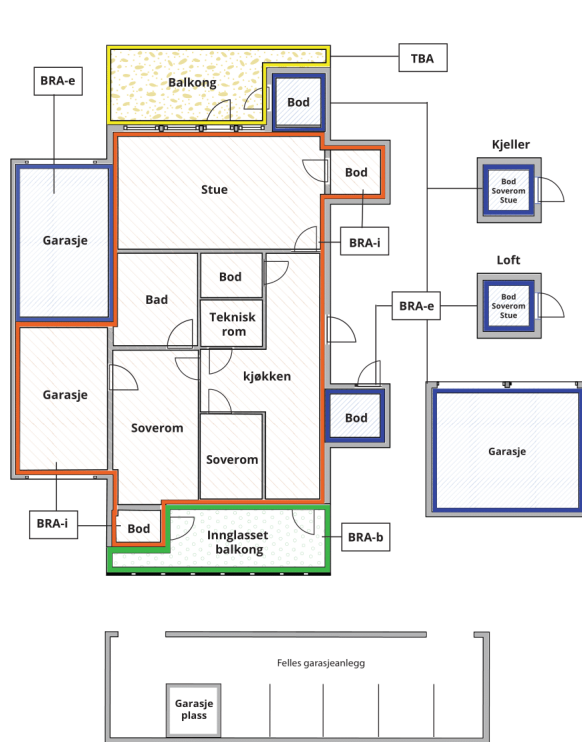
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	48
2. Etasje	45			45	34
Kjeller	61			61	
SUM	174				82
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Gang, bad, tre soverom		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, to boder, bad		

Kommentar

1. etg.
Stue 20,8 m2
Spisestue 19,3 m2
Kjøkken 17,5 m2
Gang 7,6 m2

2. etg.
Gang 7 m2
Bad 4,7 m2
Soverom 12,7 m2
Soverom 9,3 m2
Soverom 7,4 m2

Kjeller.
Bad 7,9 m2
Gang 5,3 m2
Soverom 16,7 m2
Kjellerstue 18 m2
Bod 6,6 m2
Bod 3,4 m2

Takhøyde i kjeller 1,99m - 2,0m.
Takhøyde i soverom i kjeller 1,97,5m.

2m er laveste takhøyde det kan være i rom som skal være godkjent som rom for varig opphold.

Vindu i kjellerstue har ikke størrelse som tilfredstiller lysinslipp eller rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Godkjente byggemeldte tegninger fra 1994 stemmer ikke med hvordan bygget ser ut i dag.

Utvidelse av terrasse og tilbygg over inngangsparti er ikke byggemeldt til kommunen. Fremtidige eiere bør sende inn oppdaterte tegninger til kommunen.

Fremlagte plantegning av kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Soverom og kjellerstue er antagelig ikke bruksentret og godkjent som rom for varig opphold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskiller mellom boenhetene.

Manglende brannskille mellom boenheter innebærer stor risiko for rask brannspredning fra én bolig til en annen. Dette kan føre til alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

Fremtidige eiere bør vurdere å etablere forskriftsmessig brannskille mellom boligdelene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har takhøyde som er lavere en dagens minstekrav som er 2,0m.

Vindu i kjellerstue holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri

høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.tasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.tasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	164	11
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	39	199		0	421.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Manveien 8 A

Hjemmelshaver

Sande Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Manveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger

Beskrivelse

Til boligen er det en 20 m2 garasje.

garasjen er bygget i betongkonstruksjoner og har saltak av plassbygde trekonstruksjoner.

Garasjen har tilkomst via vippeport og sidedør.

Garasjen holder enkel standard og har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger.	09.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	30.12.2025	
3	16.01.2026	
4	19.01.2026	
5	19.01.2026	

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 fukttinnhold 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.