


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Lundenvei 17 A, 3215 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 42, bnr. 157, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 21248-1448

Referansenummer: IL8342

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



Drammen[Takstsenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende seksjonert tomannsbolig opprinnelig fra 1936 som har blitt renoverert i 2013 og 2024. Besiktiget del av tomannsbolig er seksjon 3.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2013 med kjellervindu og vinduer i trappegang, drenering, bad. Varmtvannsbereider i kjeller fra 2011. Nye vinduer, ytterdører, kjøkkeninnredning, utvendig kledning og malt overflater innvendig i 2024. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Gesimskasser og forkantbord fra 2024. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2024. Snøfangere er montert på tak mot gårdsplass. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, i 2024 ble vegger påforet, etterisolert og utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende trebord. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. Loftet er isolert med mineralull. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023. PVC vinduer i trapperom fra 2013. Malt trevindu i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Overbygget plattning til inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> (2,85 x 0,98). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Balkong ut fra stue på 9,4 m<sup>2</sup> (1,89 x 1,35). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekverk på 101 cm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett og flis.  
Vegger og tak har malte/behandlede plater.  
Flis i trappegang.  
Tak i kjeller har malte/behandlede plater.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Det har vært avholdt en radonmåling i 2015 med verdi på 100bq, og det er etablert radonbrønn som tar undertrykket, plassert i kjellerbod.  
Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Gulv i kjeller av betong, tekket med flis.  
Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater.  
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.  
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn.  
Det er montert rekkverk, men mangler håndløpere til 2. etg.  
Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.  
Nytt dørbblad til bad i 2024.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme fra 2013 utført av fagfirma.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test.  
Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg under kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Komfyrvakt montert.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber til utekran. Rørfordelerskap plassert på bad.  
Stoppekran plassert i kjellerbod.  
Innvendig avløp er av plast.  
Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsventiler i vegg.  
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.  
Boligen varmes opp av strøm.  
Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue.  
Peisovn i stue/kjøkken.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2011, plassert i kjellerbod med sluk.  
Sikringsskap er plassert i gang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.  
Boligen har røkvarsler i trappegang.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i bakkant av tomt og byggegrunn under bolig er trolig av fjell og fyllingsmasser.  
Det er lagt ny drenering i 2013.  
Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmur med klemlist.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.  
Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innkleddede.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.  
Boligen ligger skrått terreng med fall føres bort fra bolig.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

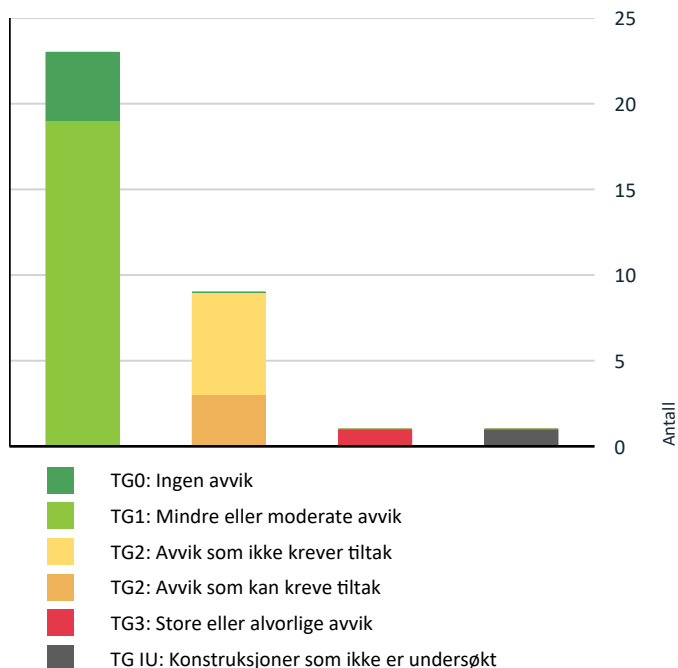
### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk.  
Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.



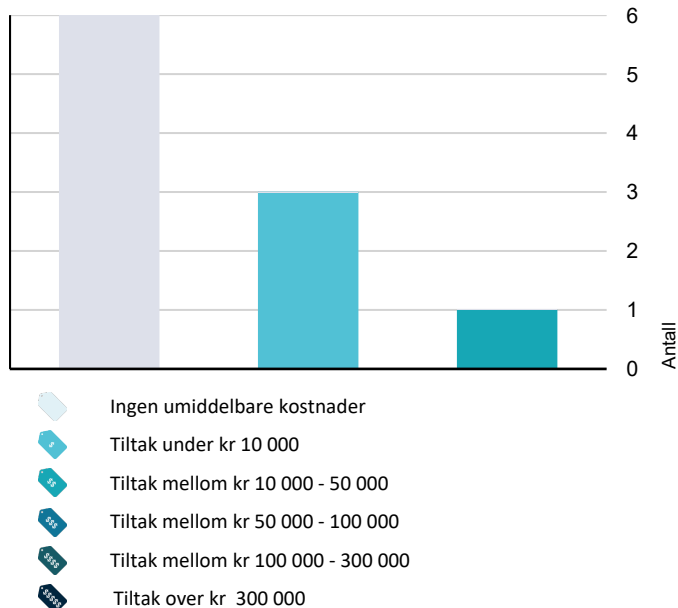
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid i boligen i 12 . Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1936

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Takteking er vurdert fra bakkenivå. Gesimskasser og forkantbord fra 2024. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2024. Snøfangere er montert på tak mot gårds plass. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, i 2024 ble vegger påforet, etterisolert og utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende trebord. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. Loftet er isolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er etablert lufting i gesimser, men isolasjonen på loft er lagt helt ut til undertaket, noe som resulterer i dårlig ventilasjon på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Misfarging etter fukt i undertak er av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og forebygge potensielle fuktproblemer, bør ventilasjonen forbedres ved å trekke isolasjonen noe tilbake fra undertaket.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging av undertak og ikke luft i nedre del av loft.

## TG 1 Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023.

PVC vinduer i trapperom fra 2013.

Malt trevindu i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget platting til inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> (2,85 x 0,98). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Balkong ut fra stue på 9,4 m<sup>2</sup> (1,89 x 1,35). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående spilerekkverk på 101 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - 2

Flis i trappegang.

Tak i kjeller har malte/behandlede plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under et par fliser i trappegangen, noe som indikerer manglende heft mellom flisene og underlaget.

Noe sprekker i takflater i kjellerstue.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekker i takplater i kjeller.

## TG 1 Overflater

Gulver har parkett og flis.  
Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Overflater fra 2014, parkettgulv slipt og lakket, og vegg- og takoverflater malt i 2024.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 18 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i stue.
- 16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom.
- 18 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Det har vært avholdt en radonmåling i 2015 med verdi på 100bq, og det er etablert radonbrønn som tar undertrykket, plassert i kjellerbod. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Pipen er eldre og nærmer seg rehabilitering, men ingen avvik ble registrert av feier ved sist tilsyn i 2014. Sprekk i ildfast stein i ovn ble utbedret med ildfast mørtel etter befaring.

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

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis.

Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm som er lavere enn dagens krav på minimum 90 cm.  
Ikke montert rekkverk i trapp til kjeller.

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

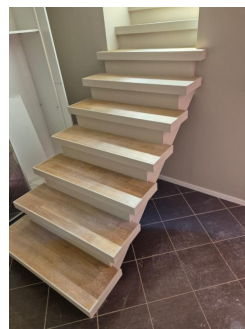
## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til 2. etg. mangler håndløper mot vegg.



Trapp til kjeller mangler rekkverk.

## TE1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. Nytt dørblad til bad i 2024.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2013 utført av fagfirma.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.  
Ifølge eier er det montert nytt dusjkabinett og servantinnredning i 2024.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.  
Dørlisten dekker ikke kuttet på veggflisen, og det er noe ufagmessig utførelse rundt vanntilførselen til vaskemaskinen. Dette er fuget etter befaring.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.

Det er feil brukt feil materialer i våtsone. Rørfordelingsskap i våtsone uten tilstrekkelig tetning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørfordelingsskapet er plassert i en våtsone uten tilstrekkelig tetning, og det er ukjent om det er lagt membran bak trelisten mot taket. Det er viktig å påpeke at dusjkabinett ikke kan regnes som en godkjent erstatning for et vannrett sjikt.

Noe ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å unngå fuktskader og sikre en forskriftsmessig utførelse, må det etableres tilstrekkelig tetting rundt rørfordelingsskapet, og eventuell manglende membran må utbedres.

Ved videre bruk avhenger dette av bruk av dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er noe ufagmessig utførelse hvor en skuff i innredningen møter rørføringen under vasken, og det er borret hull i skuff i bakkant. Selv om dette fungerer teknisk sett, fremstår løsningen som lite estetisk og ikke i tråd med vanlig standard.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

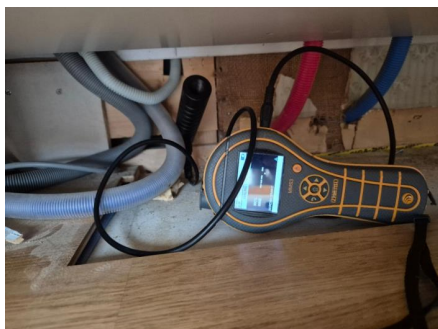
### TE 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg under kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.  
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber til utekran. Rørfordelerskap plassert på bad. Stoppekran plassert i kjellerbod.

Rørskap plassert bak kabinett med vanskelig tilkomst og ikke videre inspisert. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

### TE 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Noe vanskelig tilkomst til stakeluke i kjellerbod.

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

### TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsventiler i vegg. Ventilasjonsaggregat plassert på loft. Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### TE IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue. Peisovn i stue/kjøkken. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

### TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2011, plassert i kjellerbod med sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TE 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2024 Ifølge selger er anlegget nytt i 2024.**

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?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Ifølge opplysninger fra eier er det elektriske anlegget kontrollert av elektriker, og jordingen av anlegget ble utbedret i etterkant av denne kontrollen. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler i trappegang.

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 Dette blir kjøpt inn av selger før overtakelse.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ifølge selger skal røykvarslere i 2. etg. og kjeller monteres der ny eier ønsker.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er synlig fjell i bakkant av tomt og byggegrunn under bolig er trolig av fjell og fyllingsmasser.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er lagt ny drenering i 2013.

Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmuren med klemlist.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er påvist fukt i treverk under terrengnivå. Det er usikkert om dette skyldes eldre fuktproblemer eller om nytt tettesjikt har sviktende drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Fukt i treverk under terreng bør overvåkes regelmessig. Dersom treverket ikke tørker opp over tid, må det iverksettes nødvendige tiltak, som for eksempel forbedring av utvendig tettesjikt og/eller oppgradering av dreneringssystemet. Kostnadsestimatet som er angitt, inkluderer justering av terreng samt overvåking av konstruksjonen for å sikre at problemet ikke forverres.

Ifølge eier er det planlagt asfaltering av gårdsplass med tiden og det skal foretas terrengjustering og synliggjøre klemelist.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innkledd.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

## TE 0 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng med fall føres bort fra bolig.

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

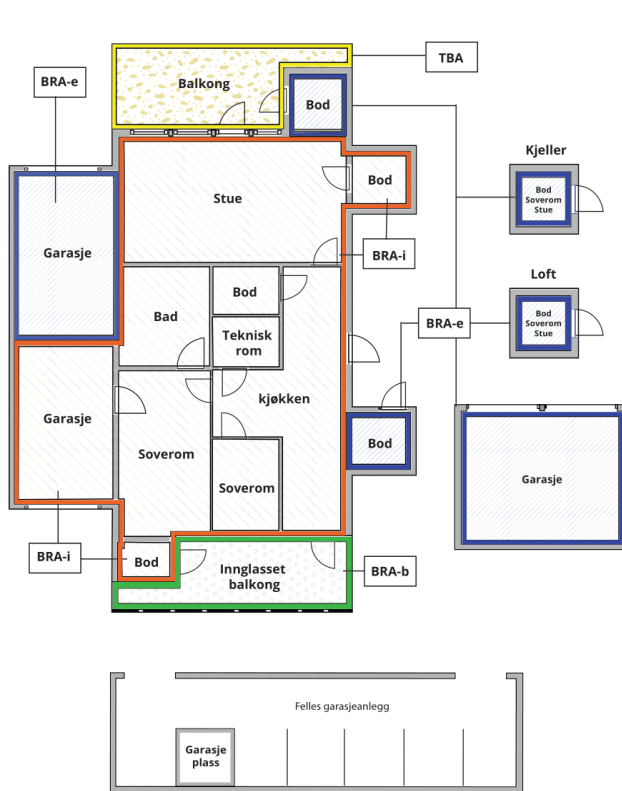
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	8			8	3
2. etasje	63			63	9
Kjelleretasje	16			16	
<b>SUM</b>	<b>87</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trappegang		
2. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Stue/kjøkken		
Kjelleretasje	Kjellerstue/gang, Bod		

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Trappegang: 7,6 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.  
Trapp: 2,5 m<sup>2</sup>  
Gang: 7,5 m<sup>2</sup>  
Bod: 4,5 m<sup>2</sup>  
Bad: 6,4 m<sup>2</sup>  
Soverom: 9,4 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 29,2 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.  
Kjellerstue/gang: 14,4 m<sup>2</sup>  
Bod: 1,6 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk.  
Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er sannsynlig at brannskille mellom boenheter ikke tilfredsstillende dagens krav.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Renovert i 2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er 134 cm fra gulv til kjellervindu.  
Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

## 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	80	7

### Kommentar

Tomannsbolig

Bod med vvb i kjeller er regnet som s-rom.  
Rom med tilgang fra gang i 2. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold og er medregnet i rapporten som bod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jo Tollefsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	157		3	732.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Lundenevei 17 A

### Hjemmelshaver

Hellum Rikke Janet

## Siste hjemmelsovergang

År  
2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.11.2024	Gitt opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.09.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.2024	Det foreligger ferdigattest for bruksendring av enebolig til to boenheter datert 09.01.2015.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL8342>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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