

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 44, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20641-1606

Referansenummer: BU4312

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS  
Takserings tjenester og byggrådgivning



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



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

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

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

## 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- 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 eksemplarfremstilling 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1953 beliggende på Breidablikk utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Det er tilrettelagt for utleie av boligens kjeller.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende garasje.

Det er i perioden 2022-2024 utført følgende oppgraderinger.

- Bygget ny trapp ved inngangsparti.
- Utforet vegger i 1. etg. Ikke vegg med trapp.
- Blåst isolasjon i hovedvegger. Etterisolert 70mm.
- Varmekabler liten del av stue.
- Montert ny peisovn
- Malt kjøkkeninnredning.. Skiftet benkeplate.
- Skiftet det meste av boligens elektriske anlegg.
- Renovert bad 2. etg.
- Renovert leiligheten under etg.
- Malt boligen utvendig.
- Vasket takstein.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er 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. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.  
Tak over terrasse er utført med lakerte stålplater.  
Tidligere salgsoppgave sier at taktekkingen på hovedhus er skiftet i 2018

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.  
Kledningen er fra byggeår.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet.

I boligen er det to stk. malte inngangsdører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør. Terrassedøren er av eldre dato.

Til boligen er det en 13 m2 skiferbelagt terrasse.

Til inngangsparti er det en tretrapp. Trappen er bygget i impregnerte matrealer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat og flis på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.  
Alle boligens innvendige overflater er skiftet eller pusset opp i 2023.

Boligen har betonggulv mot grunn.  
Boligens etasjeskiller 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 elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.  
Alle veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

I boligen er det en malte tretrapper.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er skiftet i 2023.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang.  
I rommet er det dusjnise med glassdører, stål vaskeskin i innredning og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.  
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak.  
Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Bad 2. etg.

Bad/wc 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.  
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.  
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Bad i kjeller.

Bad/wc med tilkomst fra gang i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.

Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er skiftet benkeplate i 2023.

Kjøkken i kjeller.

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med tilkomst fra gang.

I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av kobber og plast.

Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023.

Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen.

Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår.

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektrisitet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

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

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet. Det er noe

ujevnheter i terrenget i hagen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Rommene i kjeller er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

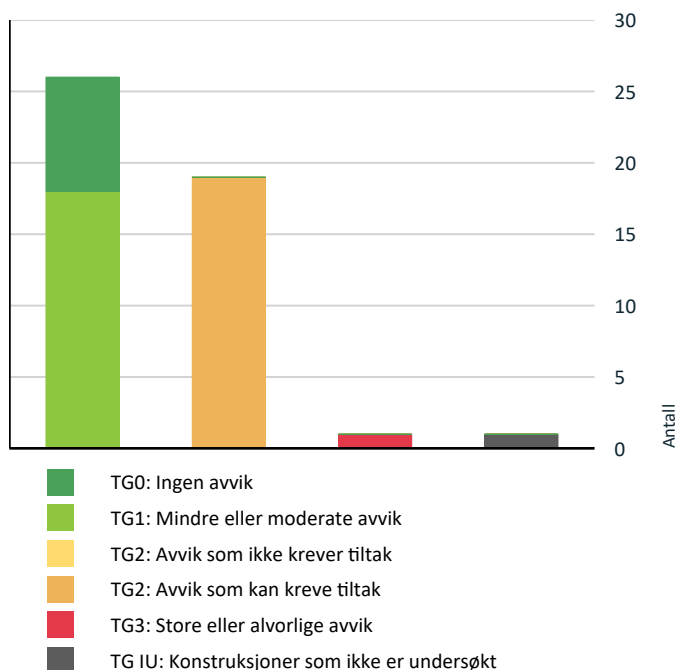
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



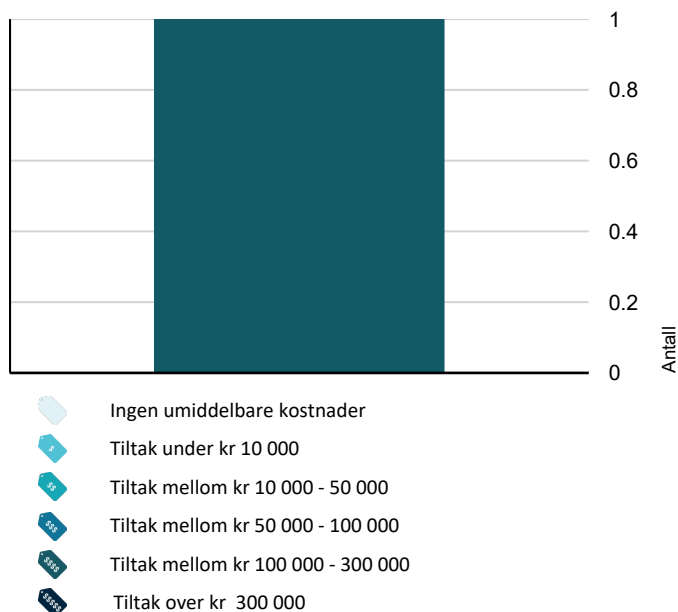
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Heve skyve terrassedører. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 1. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2. etg [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1953

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen holder normal standard

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Boligen er innvendig oppgradert i 2023

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.  
Tak over terrasse er utført med lakerte stålplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tidligere salgsoppgave sier at taktekkingen på hovedhus er skiftet i 2018

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater på takoverbygg terrasse er avsluttet med for kort avstand ut i takrenne. Dette medfører at det kommer fukt inn på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tetting eller monteres beslag i nedkant av takplater slik at vann ikke kommer inn på undertak.

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.  
Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger på takplate inn mot hage

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår

### Vurdering av avvik:

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

Kledning er for det meste fra byggeår. Kledning vil naturlig ha noe aldersslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledningen virker å fungere med avviket knyttet til begrenset lufting i nedkant.

Behov for fremtidige utskiftninger av kledning kan ikke utelukkes. Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling).

Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

Det er noe muggsopp i undertak ut mot gavel. Dette kan skyldes fukt. Ukjent årsak.

Det er noe fuktskjolder i undertak. Dette antagelig fra før takomleggingen.

Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft. Dette kan føret til fuktskjolder i undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med muggsopp bør følges med på.

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.

Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.



Muggsopp i undertak



Muggsopp i undertak

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.  
Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har noe alderslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold.

## ⚠ TG 1 Dører

I boligen er det to stk. malte inngangsdører.

## ⚠ TG 2 Heve skyve terrassedører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør. Terrassedøren er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.  
Det er ufagmessig utførelse mellom utvendig dørterskel og skifer på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen mellom terskel og skifer vil kunne gi fare for inntrenging av fukt under dør. Beslag bør monteres.  
Fremtidige eiere bør påregne utskifting av dør. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



Ufagmessig utførelse mellom terskel og skiferflis.

## ⚠ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 13 m<sup>2</sup> skiferbelagt terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løse fuger. Løse skifer kan også forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fuger og skifer bør festes.

# Tilstandsrapport



Løse fuger

## TG 1 Utvendige trapper

Til inngangsparti er det en tretrapp. Trappen er bygget i impregnerte matrealer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Trapp til inngangsparti

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat og flis på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Alle boligens innvendige overflater er skiftet eller pusset opp i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10 mm 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.

### TG 2 Etasjeskille 1. etg.

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 20 mm 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.

#### 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

# Tilstandsrapport

- 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.

## Etasjeskille 2. etg

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 25 mm gjennom hele rommet. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

### 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.

## 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på bafaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.



Peisovn i stue.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Alle veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

Innkledd 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.

# Tilstandsrapport

Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG:2 settes i sammenheng med alder på drenering. Dette for å blyse risiko med lukkede konstruksjoner under bakkenivå.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå.

Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledd vegger under bakkenivå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Fuktmåling i vegg.

## TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til kjeller er noe trangere og brattere en dagens krav til trapp.

Det mangler håndløper på en side i trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til 2. etg

## TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Dørene er skiftet i 2023.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang.

I rommet er det dusjinisje med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.

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

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak.

Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull taking er ikke foretatt. Dette fordi våtsoner ligger mot yttervegg eller konstruksjon som ikke kan hulltas.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen uforbeholden garanti kan gies for deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert med hulltaking.

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/wc 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjinisje med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TE 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

## 2 ETASJE > BAD

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Sluk i dusjsone

## 2 ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet kun er to år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang i kjeller.

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

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

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

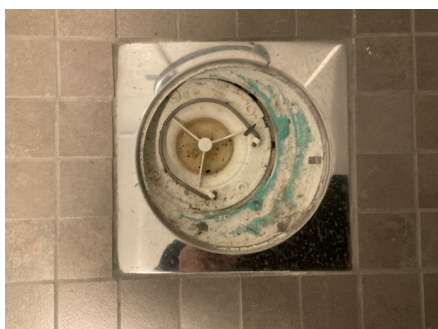
## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk i dusjsone

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi badet er nybygget og har ikke vært i bruk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.  
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.  
Kjøkkeninnredningen er fra 2012.  
Det er skiftet benkeplate i 2023

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken 1. etg.



Kjøkken 1. etg

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp



Ventilator over platetopp.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med tilkomst fra gang.

I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og plast.

Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023.

#### Vurdering av avvik:

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

Kobberrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. TG:2

Nye plastrør har god restlevetid. TG:1

#### Konsekvens/tiltak

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



Vannfordelingsskap.

#### TG 2 Avløpsrør

Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen.

Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre soilrør har oppbrukt sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



200L VV bereder

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Hytten har skjult og åpent elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2023

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

# Tilstandsrapport

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, brannpilløp 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, jampfør 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

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 bygningsakkyndig 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



Sikringsskap

## 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 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?

# Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur på alle fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det ikke er synlig fuktsikring på enkelte sider av grunnmur må det tas forbehold om at det kan forekomme plasser hvor drenering og utvendig fuktsikring ikke er skiftet.



Ikke synlig fuktsikring av grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er flatt og lett skrånet.

Det er noe ujevnheter i terrengtet i hagen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



# Tilstandsrapport

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

**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.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2023

### Kommentar

Flyttet fra en annen eiendom.

### Standard

Garasjen holder enkel standard.

### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 23 m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate med Leca oppkantblokk. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Garasjen har saltak av prefabrickerte takstoler med dobbeltkrummet betongstein som takteking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

# 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	85			85	13
2 Etasje	47			47	
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken		
2 Etasje	Gang, Bad, Tre soverom		
Kjeller	Stue/kjøkken, Gang, Bad, To soverom		

## Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan. Det er tilrettelagt for utleie av underetasjen av boligen.

1. Etg.  
Entre 3,8 m<sup>2</sup>  
Gang/trappegang 14,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 10,5 m<sup>2</sup>  
Stue 43 m<sup>2</sup>  
Toalettrom 1,4 m<sup>2</sup>  
Bad 6,5 m<sup>2</sup>  
Bod 3,6 m<sup>2</sup>

2. etg  
Gang 7,5 m<sup>2</sup>  
Bad 5,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 9,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 12 m<sup>2</sup>

Hybel i kjeller.  
Stue/kjøkken 24,7 m<sup>2</sup>  
Gang 6,8 m<sup>2</sup>  
Bad 5 m<sup>2</sup>  
Bod på bad 1 m<sup>2</sup>  
Soverom 7,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 8,9 m<sup>2</sup>

Takhøyde i kjeller 2,10m. Bad 2,07m

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rommene i kjeller er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### 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:*

## Garasje

### 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)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	184	5
Garasje	0	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	44	31		0	910.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Breidablikkveien 30

### Hjemmelshaver

Gangsø Anita Kristin, Gangsø Elias, Gangsø  
Therese

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Breidablikkveien.

### 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.

### Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt. Opparbeidet med plen og gårdsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2022



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/BU4312>

## 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