

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig



Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 86, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 362 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20641-1682

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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

thorbjorn@தாகსტ.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 strakstiltak 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963 belinnende langs Helgerødveien utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen ligger på en romslig og solrik tomt.

På eiendommen er det to garasjebygg.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Malt boligen utvendig.

2005 Bygget hovedbad i 1. etg.

2005 Pusset opp vaskerom/wc

2005 Pusset opp bad i kjeller.

2015 Skiftet taktekking.

2015 Etterisolerte og skiftet kledning på deler av boligen.

2014 Nytt sikringsskap.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke

utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige. Vurderingene er derfor 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.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er luftet med 23mm på de veggene som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Deler av utvendige fasader er etterisolert og har skiftet kledning.

Øvrige deler er av eldre dato.

Boligen er sist malt utvendig i 2024.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak. Vinduene er fra 1976.

I boligen er det inngangsdør med glassfelt.

Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 20 m² terrasse.

Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

På terrassen er det en Jacuzzi. Terrassen har markise for overbygning.

Til boligen er det en 13 m² innkledd terrasse med glassvegger i front.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Boligen har betonggulv mot grunn.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

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

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m

Det er krypkjeller under tilbygget del. Luke for tilkomst til krypkjeller er stengt under terrasse. Krypkjelleren kan sees fra kjellervindu på vegg i kjellergang.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

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

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og

Beskrivelse av eiendommen

takplater i tak.

Badet opplyses å være bygget om fra garderobe til bad ca 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Vaskerom/wc 1. etg.

Vaskerom/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Badet er pusset opp en gang etter 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Rommet har fliser på vegg og takplater i tak.

Vaskekjeller.

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med luftenventil.

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

Rommet er fra byggeår.

Bad i kjeller.

Bad/wc med tilkomst fra vaskerom. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Det er ikke ventilasjon i rommet.

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

Badet opplyses å være bygget i 2015. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber.

Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår.

Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom.

Boligen er ventilert med luftenventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellergang.

Oppvarming:

Varmepumpe.

Gulvvarme.

Vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drencrør av plast eller betong. Utvendig fuksikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuksikring.

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

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er oljetank på eiendommen. Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning i 1. etg. og kjeller.

Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Innbygging av terrasse er ikke byggemeldt.

Garasje

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

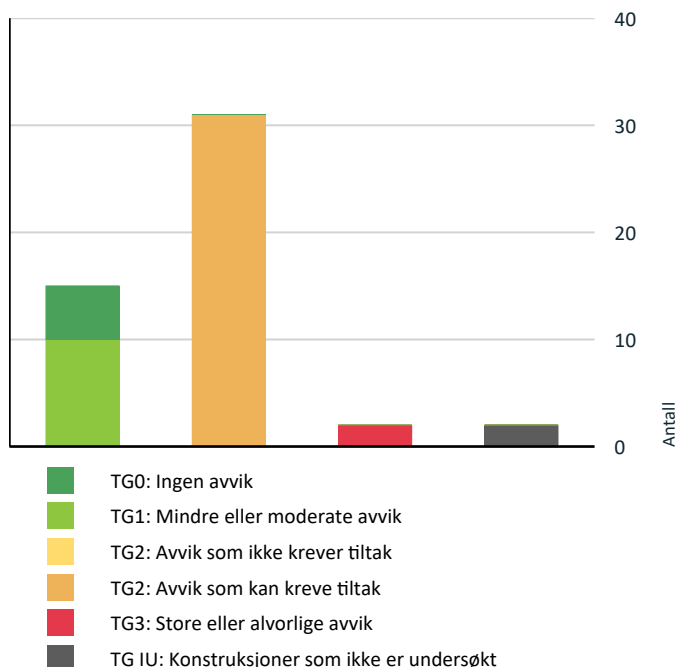
Stor garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasjen. Det er ikke kjent om garasjen er byggemeldt til kommunen.

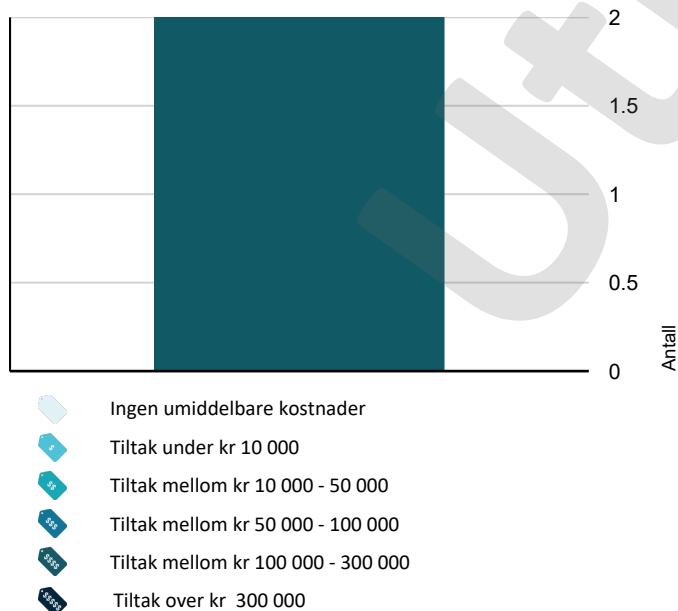
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger ved befaringen er gitt av representant for eier som selv ikke har bodd i boligen. Det kan derfor ved enkelte punkter være begrenset med opplysninger om bygningen. Feil i opplysningene kan også forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller. > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	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 > Terrassedør.	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Innkledd terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tilbygget 1979

Standard

Boligen holder enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen fremstår med noe behov for utskiftninger av eldre bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Representant for eier opplyser at taktekingen antagelig er skiftet på midten av 2010 tallet.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige. Vurderingene er derfor 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ødelagt takstein i gradrenne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagt takstein må skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasje der hvor takstein er ødelagt.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er beleggavskalling på gradrenner på tak.
Luftepipe er skjev.

Beleggavskalling på gradrenner bør utbedres for å hindre fuktskader og korrosjon.
Skjev luftepipe bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm på de veggene som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Tilstandsrapport

Deler av utvendige fasader er etterisolert og har skiftet kledning. Øvrige deler er av eldre dato. Boligen er sist malt utvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker og værslitasje på vindskier. Ellers normal alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier bør skrapes og males, eller skiftes ut.



Vindskier med sprekker og slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Isolasjon ut mot taket stikk er ført helt opp til takbod. Det bør være lufting mellom isolasjon og takbod.

Det er noe muselort på loft.

Det er stedvis fuktskjolder og svertesopp i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftejsikt mellom isolasjon og takbod ytterst i taket stikk. Dette for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Om innvendig tak i boligdelen skal skiftes bør det legges plastfolie på varm side opp mot loft. Dette for å hindre at fuktig luft kommer opp i konstruksjonen.

Mus kan komme inn i konstruksjoner og loft fra utettheter i utvendige fasader. Det bør gjennomføres tiltak for å tette utettheter i fasader og konstruksjon for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt helsefare.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak.

Vinduene er fra 1976

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Dører

I boligen er det inngangsdør med glassfelt.

Terrassedør.

Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller oppgradering av terrassedøren bør vurderes for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt for å unngå økt varmetap og risiko for ytterligere skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 20 m2 terrasse.
Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
På terrassen er det en Jacuzzi.
Terrassen har markise for overbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har normal slitasje. Noe mindre skjevheter i konstruksjon.
Eier opplyser at det er en lekkasje fra Jacuzzi. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasjen fra Jacuzzi, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fuktskader og videre forringelse av terrassen. Mindre skjevheter og normal slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå økte skader over tid.



Terrasse



Jacuzzi

Tilstandsrapport

Innkledd terrasse

Til boligen er det en 13 m2 innkledd terrasse med glassvegger i front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte på vinduskarm og vinduslister.

Det er begynnende råte nederst på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet vinduskarm og vinduslister bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusert levetid. Begynnende råte på kledningsbord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og mulig fuktskader.



Innkledd terrasse.



Råte nederst på kledning



Råte på vindu

INNENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har normal alde og bruksslitasje, sett opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Boligen har betonggulv mot grunn.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende dokumentasjon på radonsperre kan medføre helse- og miljørisiko ved radoneksponering.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle sprekker eller løse fuger, og utføre nødvendige utbedringer for å unngå brannfare og lekkasje av røykgass. Ellers ingen umiddelbare tiltak.



Peisovn i stue.



Vedovn i kjeller.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng. Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeller. Noe betongavskalling, dette som en konsekvens av fukt.

Det ble ved hulltaking og fuktmåling målt 27 vektprosent fuktighet i utført vegg under bakkenivå.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Tilstandsrapport

Fukt, saltutslag eller svertesopp på kjellervegger og gulv bør vurderes i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt ventilert. Dersom avvikene på gulv eller vegger utvikler seg videre, bør utskifting av drenering vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader, mugg og råte.

Når fuktnivået i vegger under bakkenivå overstiger 17 vektprosent vil fare for utvikling av muggsoppvekster i konstruksjonen. Om vektprosenten stiger over 22 vektprosent vil det være stor sansynlighet for at det over tid utvikles råte i konstruksjonen. Fremtidige eiere bør vurdere å skifte drenering eller foreta andre tiltak som fjerner eller begrenser fukt i lukket konstruksjon under bakkenivå.



Saltutslag og avskalling på kjellervegg



Pussavskalling på kjellervegg



Fuktmåling i utforet kjellervegg

Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under tilbygget del. Luke for tilkomst til krypkjeller er stengt under terrasse. Krypkjelleren kan sees fra kjellervindu på vegg i kjellergang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adgang til hele krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres grundig, for å unngå risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg uoppdaget.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er noe bratt.

Trappen har lav takhøyde mot tak.

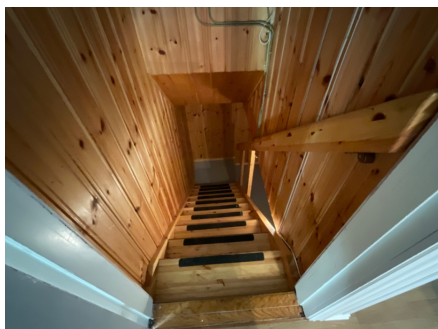
Det er for stor åpning i rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinn og rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og forhindre fallskader, spesielt for barn. Bratt trapp og lav takhøyde kan øke risikoen for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten. Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre.



Trapp til kjeller



Trapp til kjeller.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene subber mot dørterskel eller slår mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

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

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Badet opplyses å være bygget om fra garderobe til bad ca 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Hovedbad 1. etg.



Hovedbad 1. etg

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

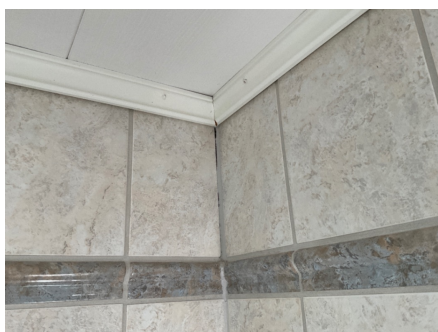
- Det er avvik:

Det er sprekk i silicon i hjørne på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen i hjørnet bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og mulig skade på underliggende konstruksjoner.



sprekk i fuge i hjørne på vegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

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 ikke oppkant ved dørterskel. Dette medfører at det ikke er 25 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved terskel.

Det er sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og oppkant ved dørterskel for å oppfylle kravene til fuktsikring, slik at risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom reduseres.

Sprekk i silikonfuge bør også utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader.



Sprekk i fuger i overgang mellom gulv og vegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Sitteplate i dusjhjørne har skaller.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Sitteplate i dusjkabinett bør skiftes ut.



Skade på sitteplate i dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Badet er pusset opp en gang etter 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Vaskerom/wc

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegg og takplater i tak.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstell: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstell: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er fuktskjolder etter lekkasje fra vannlås i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasje i vannlås bør tettes for å hindre at det blir skade på innredningen.

Tilstandsrapport



Lekkasje fra vannlås i servant skap.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > VASKEKJELLER.

TG 3 Generell

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventil.

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

Rommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Enkel vaskekjeller.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEKJELLER.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra vaskerom. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Det er ikke ventilasjon i rommet.

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

Badet opplyses å være bygget i 2015. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i rommet. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk i rommet. dette for å sikre at lekkasjevann renner ut av rommet og ikke ut over dørterskel. Å etablere sluk vil ofte medføre at rommet må gjenbygges.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon er plassert bak vegg til dusjnisse. Dette er ikke en hensiktsmessig plassering og kan medføre redusert effekt av ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsåpningen bør flyttes til en mer hensiktsmessig plassering for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og unngå redusert effekt av ventilasjonen, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.



Ventilasjon bak dusjkabinett

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår. Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom.

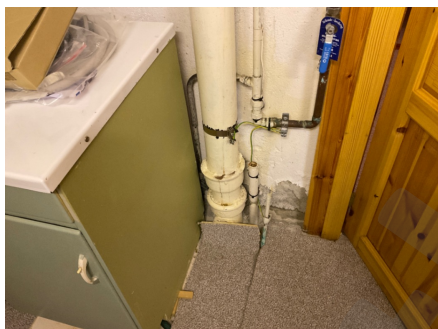
Vurdering av avvik:

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

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Soil avløpsrør



Plast avløpsrør.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

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

ⓘ TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe.

ⓘ TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellergang.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Gulvvarme.
Vedfyring.

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.

1963

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
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. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på dreneringen og observerte forhold på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er målt forhøyede fuktverdier i innkledde vegger under bakkenivå. Det observeres fuktskjolder og malingsavskalling på innvendige kjellervegger. Dette gir indikasjoner på at dreneringen er sviktende eller har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har oppbrukt sin forventede levetid. Drenering som har oppbrukt sin levetid kan ha begrenset eller ingen effekt. dette vil øke risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen, men trenger inn gjennom grunnmur og skader konstruksjonen under bakkenivå. Behov for skifte av drenering kan ikke utelukkes. Bruken av rom under bakkenivå vil være avgjørende for om dreneringen bør skiftes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er puss og malingsavskalling på utvendig grunnmur. Grunnmuren er fra byggeår. det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vannintrenging.



Malingsavskalling

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

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.

TG 2 Oljetank

Det er ikke gitt opplysninger om at det er oljetank på eiendommen.
Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagtang og brenselsrør er ikke fjernet eller sannert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne dagtanken og røropplegg for å hindre lukt i boligen.



Dagtang til brensel.

Utkast

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe etterslep av vedlikehold i senere tid.

Beskrivelse

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

Garasje oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjen har saltak av prefabrikkerte 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.

Stor garasje.



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse

På eiendommen er det en stor dobbel garasje med bod og stue.

Garasje oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjen har tak av plassbyggde trekonstruksjoner. Taket er tekket med betongstein. Garasjen har tilkomst fra leddporter.

Garasjen er av eldre dato og holder enkel standard og har etterslep av vedlikehold og utskiftninger. Garasjen har noe setninger.

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

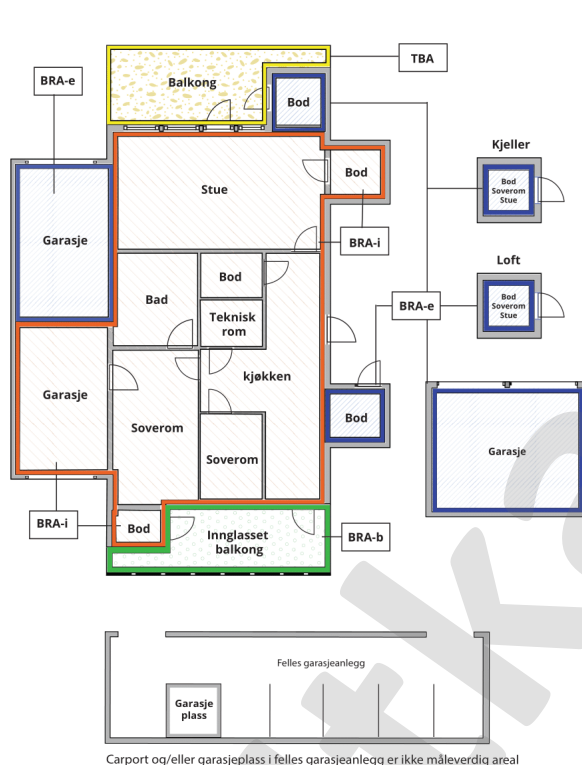
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	122		13	135	
Kjeller	88			88	
SUM	210		13		
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Utestue, Stue, Gang, Entré, Bad, Soverom, Trapperom, Vaskerom/wc, Kjøkken, Kontor		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, 6 boder., Mellomgang, Vaskekjeller., Bad		

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.

Stuer 61 m²

Gang 11,4 m²

Entre 13,3 m²

Kjøkken 8,7 m²

Kontor 7,4 m²

Bad 3,6 m²

Bad 7 m²

Soverom 10,2 m²

Trapperom 1 m²

Kjeller

Kjellergang 11,7 m²

Kjellerstue 17,1 m²

Vaskekjeller 6,3 m²

Bad 3,1 m²

Bod 6,1 m²

Bod 9 m²

Bod 11,1 m²

Bod 11,1 m²

Bod 1 m²

Gang 11,3 m²

Mellomgang 2,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning i 1. etg. og kjeller.

Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Innbygging av terrasse er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stor garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		93		93	
SUM		93			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		To garasjeplasser., Stue, Bod	

Kommentar

Garasje 43 m2
Garasje 18,7
Hobbyrom 14,6 m2
Stue 17 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasjen. det er ikke kjent om garasjen er byggemeldt til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	210
Garasje	0	46
Stor garasje.	0	93

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	86	26		0	2310.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgerødveien 120

Hjemmelshaver

Gabrielsen Asbjørn Frithjof

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Helgerødveien, i et område med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Helgerødveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1962

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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 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 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 dampsperran 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.

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 innsiden 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 fukttinnhold 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 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon