

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Halvdan Svartes gate 21 , 3208 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 167, bnr. 50, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20641-1736

Referansenummer: WD6194

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2-part av horisontalt delt to-manns bolig oppført i 1947.
Boligen ligger i utkanten av Sandefjord sentrum på en solrik festetomt.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2025 Skiftet gulvbord på terrasse.
2025 Rehabiliteret pipe innvendig.
2020 Pusset opp bad.
2019 Skiftet kjøkkeninnredning.
2019 Nye laminatgulv.

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 leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Tomannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekingen er skiftet siden byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Boligen er oppført i stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Veggene er luftet med 11mm i bakkant av kledning.
Utvendig er vegger utforet med 50mm.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Loftet har tilkomst fra innvendig trapp.
Det er et innredet rom på loftet.

Boligen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduer i stue er skiftet i 2011. Øvrige vinduer er fra 1980.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er fra 201.
Boligen har terrassedør med glassfelt. Døren er av eldre dato.

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med

stående kledning.
Terrassegulv er skiftet i 2025.

Til boligen er det en 3 m2 balkong med tilkomst fra trappegang.
Balkongen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Terrassegulv er skiftet i 2025.

I fbm. inngangsparti er det en betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malt strie på vegger og takplater i tak.
Det er lagt nye laminatgulv i 2019.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Pipen er innvendig fornyet/rehabiliteret med stålrør i 2025.
Til pipen er det i stuen en plass bygget peis.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren inneholder i dag boder. Kjelleren holder enkel standard.

I boligen er det en malte tretrapper til leiligheten i 2. etg. og til loft.
Til kjeller er det en plassbygget tretrapp.
Trappene er fra byggeår.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører. Dørene er av eldre dato, men virker å fungere greit.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant på innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Badet er pusset opp i 2019.
Det er lagt nye varmekabler og fliser. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stå oppvaskkum og frittstående hvitevarer.
Det er ikke ventilasjon fra kokesone på kjøkkenet.
På kjøkkenet er det kun lufteventil i vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og stål. Vannrør i boligen er av eldre dato.

Boligens avløpsrør er av type soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.
Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet siden byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av plassstøpt betong.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.
Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk.
brannsikkerhet. tiltak knyttet til radonsikring av boligen, elektriske anlegg, og flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

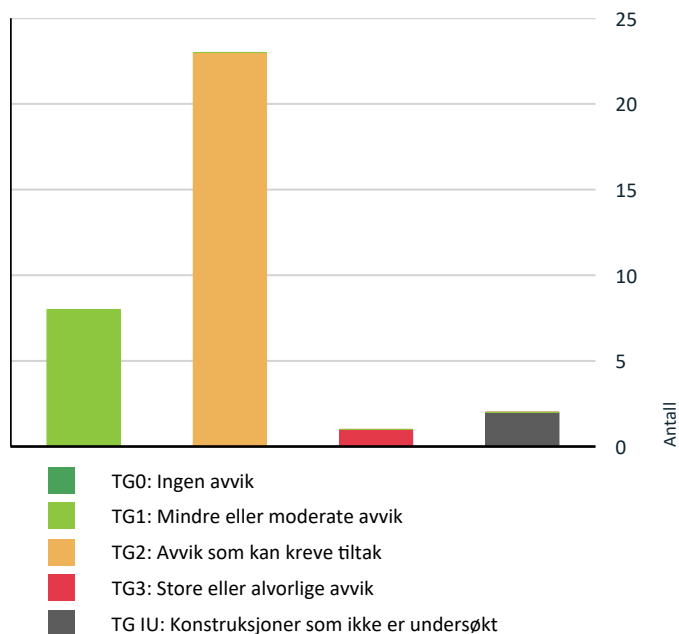
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er noe avvik knyttet til planløsningen i 2. etg. Avviket er ikke av vesentlig art.
Det var på befaringsdagen ikke fremlagt seksjoneringstegninger. Eier er i prosess med seksjonering.

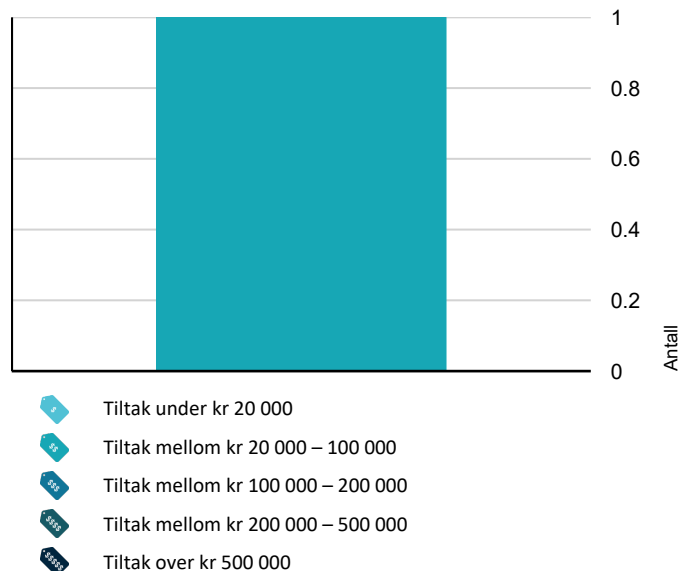
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1947

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe begynnende etterslep av utvendig vedlikehold.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekingen er skiftet siden byggeår.

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

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekingen.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp har malingsavskalling og aldersslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og nedløp bør i sin helhet skiftes for å lede vann bort fra konstruksjonen, slik at ikke konstruksjonen får vann og fuktskader.

Normal levetid for renner og nedløp av sink/kobber er 25 til 45 år

Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

Veggene er luftet med 11mm i bakkant av kledning.
Utvendig er vegger utforet med 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag.

Det er begynnende råte nederst på kledningsbord som er ført ned til vannbrett i etasjeskiller.

Kledning har nor malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningsbord med begynnende råte bør skiftes ut, og det anbefales å etablere en beslagløsning eller justere avslutningen slik at kledningen ikke føres helt ned til vannbrett.

Malingsflass bør utbedres ved skraping og overmaling for å beskytte treverket mot fukt og videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.



Kledning med begynnende råte.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Loftet har tilkomst fra innvendig trapp.

Det er et innredet rom på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i undertak. Det er ikke kjent om fuktskjolder er fra før takomleggingen.

Det er noe fuktskjolder på yttervegg.

Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjolder på befaringer. Målingen ble utført ved tilfeldig stikktaking.

Det er antagelig begrenset med isolasjon på enkelte plasser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene i undertak og på yttervegg, samt om det foreligger aktiv fukt.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt etterisolere områder med begrenset isolasjon for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, redusert inneklime og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på vegg.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduer i stue er skiftet i 2011.
Øvrige vinduer er fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har alder og værslitasje. Vinduene har oppbrukt sin forventede levetid.
Det er fuktskjolder rundt vindu på loft. Vindu med fuktskjolder er fra byggeår og har oppbrukt sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da de har oppbrukt sin forventede levetid og viser tegn til værslitasje.

Fuktskjolder rundt vindu på loft indikerer mulig fuktinntrengning, og det anbefales å utbedre eller skifte ut vinduet for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggdannelse i omkringliggende konstruksjon.



Vindu på loft med fuktskjolder.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.
Døren har normal aldersslitasje. Normalt vedlikehold anbefales.

TG 1 Heve skyve terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt
Terrassedøren er fra 2011

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med glassfelt

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har noe utvendig alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue.

Terrassen har impregneret terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Terrassegulv er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand, alder og utførelse av tekking under terrassegulv ned mot lukket konstruksjon er ikke kjent. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av tekkingen. Manglende inspeksjon kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

Gulvet på terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres inspeksjon av tekking under terrassegulv og terrassegulvet når dette er tilgjengelig for inspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Manglende inspeksjon medfører risiko for at skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader eller andre bygningsmessige problemer i konstruksjonen under terrassen.



Undersiden av terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

I fbm. inngangsparti er det en betongtrapp.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malt strie på vegger og takplater i tak. Det er lagt nye laminatgulv i 2019.

Vurdering av avvik:

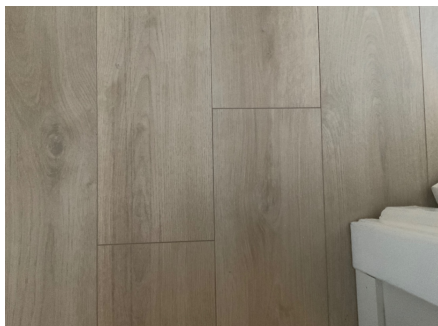
- Det er avvik:

Laminatgulv har for liten omlegg i endeskjøter. Ellers normal slittasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For kort omlegg i endeskjøter vil øke risiko for at laminatgulv kan skli fra hverandre i lengderetning. Gulvet virker å fungere med avviket.



Laminatgulv med for lite omlegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Målingene er foretatt i stue og gang.

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

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.

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering er vesentlig strengere.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen en plass bygget peis.

Pipen er innvendig fornyet/rehabilitert med stålrør i 2025.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren inneholder i dag boder.
Kjelleren holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Ved fuktmåling på enkelte overflater med fuktskjolder ble det ikke målt forhøyede fuktverdier. Det er ikke kjent om fuktskjoldene er fra før skifte av drenering eller av nyere dato.

Det er kappilæroppslag av fukt i gulv fra grunn. Kjellergulv som har oppslag av fukt fra grunn kan være bygget uten plast under betongsåle. På eldre bygninger var ikke det vanlig å bygge med plast under betongsåle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger, samt vurdere behov for tiltak mot kapillæroppslag av fukt fra grunn.

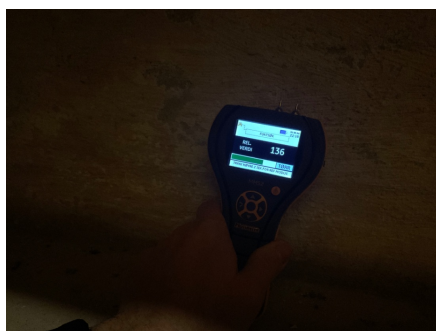
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere inneklima. Særlig i eldre konstruksjoner uten fuktsperre under betongsåle bør forholdene følges opp jevnlig.



Fuktskjolder/saltutslag på gulv i kjeller.



Fuktskjolder på vegg i kjeller.



Fuktmåling på vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper til leiligheten i 2. etg. og til loft.
Trappene er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til loft er bratt og trang, og har aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er noe mindre funksjonell enn trapper som er bygget etter dagens standard. Trappen fungerer med avviket.



Trapp til loft.



Trapp til leilighet i 2. etg.

TG 2 Kjellertrapp

Til kjeller er det en plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er fra byggeår og har alder og bruksslitasje. Trappen er brattere og trangere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er brattere enn dagens krav og holder enkel standard, noe som øker risikoen for ulykker. Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører. Dørene er av eldre dato, men virker å fungere greit.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra soverom.

I rommet er det vaskeservant på innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu.

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

Badet er pusset opp i 2020.

Det er lagt nye varmekabler og fliser. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

Arbeidene er noe ufagmessig utført.

Renovering/oppgradering av badet er utført med egeninnsats av eier. Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagperson kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Tilstandsrapport



Bad.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har malt strie og flisimiterte plater på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

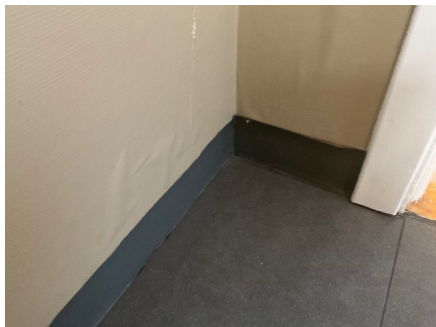
- Det er avvik:

Det er noe buling på strietapet på vegg. Tapeten slipper fra vegg. Overflatene er av eldre dato, men malt i fbm. oppussing av bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i våtsone fungerer også som membran på vegg. Avviket må sees i sammenheng med punkt "sluk, tettesjikt og membran.



Strie som buler og slipper fra vegg.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser ligger ujevnt mot hverandre og har noe trapping. Det er skade på en flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av ujevne fliser og utskifting av skadet flis for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning eller personskade. Ujevne fliser kan også medføre økt fare for snubling.

Tilstandsrapport



Skade på flis.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv under dusjkabinett er av typen eldre stålsluk. Sluket er fra byggeår.
Membran under fliser er utført med vinylbelegg. Det er opprinnelig gulvbelegg som er brukt som membran.
Eier opplyser at veggene er overflatebehandlet med Jotun tre-trinns maling. Dette ble utført i fbm. oppussing av bad i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Sluk i gulv er av type eldre stålsluk. Sluket har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid. Sluket har ikke klemring som vil klemmer membran ned mot sluk.

Membran under fliser opplyses å være gulvbelegg. Gulvbelegget er opprinnelig belegg som har oppbrukt sin forventede levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor noe usikkert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke kjent om produktet som er brukt til overflatebehandling av vegger i våtsone er godkjent som membran. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk og membran bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader, da både sluk og membran har oppbrukt sin forventede levetid og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

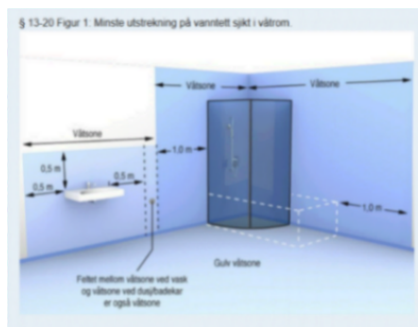
Manglende klemring på sluket og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran og overflatebehandling av vegger i våtsone, for å redusere usikkerheten rundt utførelsen og unngå skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under dusjkabinett.



Våtsoner på bad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig innelima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi veggene i rommet er bygget av massive plankevegger. 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.



Fuktmåling på overflate i dusjsone. Vegg



Fuktmåling på overflate i dusjsone. Gul

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ikke ventilasjon fra kokesone på kjøkkenet.
På kjøkkenet er det kun lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lufteventilen er malt igjen og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vannrør i boligen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

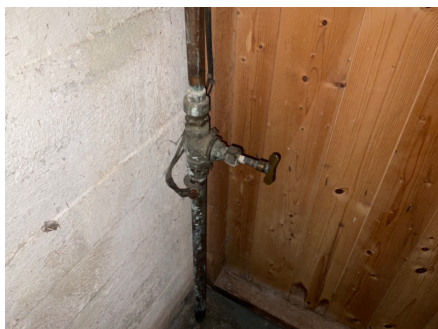
Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Det kan forekomme nyere vannrør som har bedre restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil.

Vurdering av avvik:

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

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.

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufteventiler i stue og på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

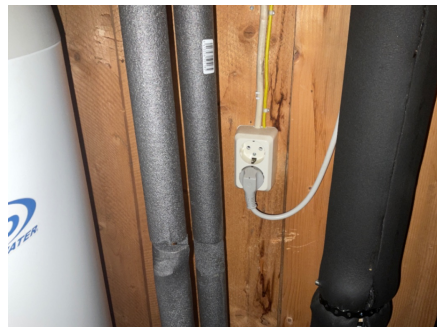
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



200L VV bereder



Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 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.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er utført arbeid på boligens elektriske anlegg som er utført på dugnad av elektrikker. det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene. Arbeidene ble utført i 2020.

Arbeid som er utført:
Montert to nye kurser på kjøkken.
Nye stikkontakter på kjøkken.
Lagt varmekabler på bad. Egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drensytstemer er ikke synlig. Det obserevers type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsrapport

Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2. Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Det er ikke kjent om fuktskjolder på gulv og vegger skyldes svikt i dreneringen, eller at de er fra før skifte av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og utvendig fuktsikring for å avklare alder, tilstand og utførelse.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til eventuelle fuktskjolder på gulv og vegger.

Manglende dokumentasjon og usikker tilstand medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av plassstøpt betong.

TG IU Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder for utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll, for eksempel ved rørrinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd, noe som kan medføre store kostnader ved eventuelle skader eller utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.

Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk. brannsikkerhet. tiltak knyttet til radonsikring av boligen, elektriske anlegg, og flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er 78 cm. Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Det er ikke rekkverk på repo på loft mot loftstrapp.

Det er ikke brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens krav. Av sikkerhetsmessige grunner vil det i mange tilfeller anbefales å øke rekkverkshøyden for å unngå fall over rekkverk.

Manglende radonsperre og ikke utført radonmålinger medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer. Det bør utføres radonmålinger. Ved forhøyede verdier av radon bør det iverksettes tiltak for å redusere forekomst av radon i boligen.

Det bør monteres rekkverk mot loftstrapp. Dette for å hindre fall ned i trapp.

Manglende brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenhetene. Det bør vurderes tiltak for å bedre brannsikkerheten.

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

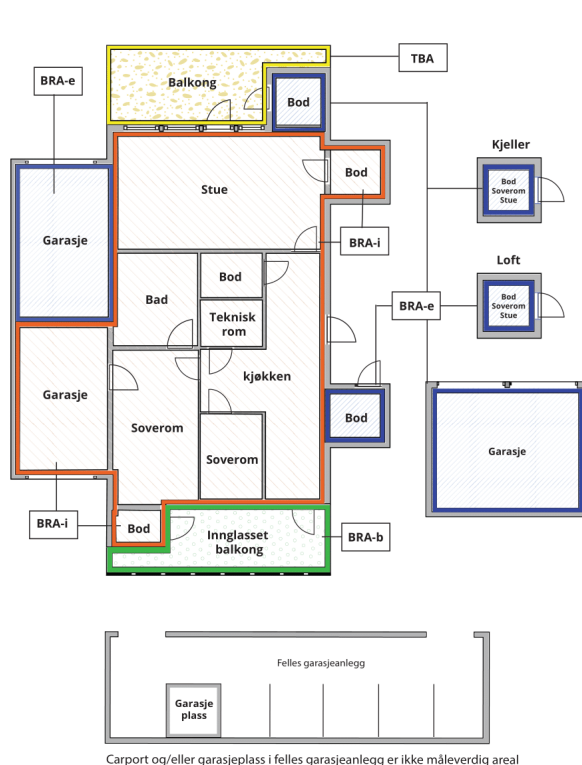
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	8
Kjeller		11		11	
SUM	98	11			8
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, soverom, bad		
Kjeller		To boder.	

Kommentar

Romfordeling
Stue/kjøkken 54,7m²
Gang 7,5 m²
Soverom 10 m²
Soverom 14,7 m²
Bad 6,8 m²
Toalettrom 1,4 m²

Kjeller.
Kjellerrrom ende 5,3 m²
Kjellerrrom ende andre side 5,6

Takhøyde i kjeller 2.18 m

Til leiligheten er det også noe fellesarealer i kjeller.
Loftsrom tilhører leiligheten. Arealene er ikke målbare grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik knyttet til planløsningen i 2. etg. Avviket er ikke av vesentlig art.
Det var på befaringsdagen ikke fremlagt seksjoneringstegninger. Eier er i prosess med seksjonering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	167	50		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halvdan Svartes gate 21

Hjemmelshaver

Andresen Anne Bjørge, Sandefjord Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Halvdan Svartes gate.

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 festet tomt. Bortfester er Sandefjord kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	08.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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