

Tilstandsrapport



Enebolig



Soleveien 11 , 3209 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 129, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20641-1746

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RT1661

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.

Vi besitter solid fagkunnskap, om har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømmrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

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

Enebolig beliggende mellom Ranvik og Store Bergan.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.

På eiendommen er det et frittliggende uthus med tilbygget garasje.

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: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i senere tid.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

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

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 2016.
Vindu i gang 1. etg. stue 2. etg og kjeller er av eldre dato og har et enkelt lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har en to fløyet terrassedør med glassfelt. Døren er av nyere dato.

Til boligen er det en 56 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue

2. etg og bakkenivå.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Til boligen er det en utvendig betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Det er to stk. piper i boligen.

Til pipene er det i stue 1. etg. og 2. etg. montert en lukked vedovner.

Det er en liten kjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig trapp. Kjelleren har lav takhøyde. Kjelleren fremstår som en enkel grovkjeller.

I boligen er det en malt tretrapp med eikeparkett i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

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

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad 2. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.

Kjøkkeninnredningen har speilfronter, heltre eik benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Synlige vannrør i boligen er av plast. Det kan forekomme vannrør i kobber uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør i plast. Det kan avløpsrør i soil uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

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

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumper.
Varmepumpe 2. etg. Er fra 2018.

I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmur er skiftet i senere tid.

Boligen har grunnmur av tillhugget steinblokker og betongblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

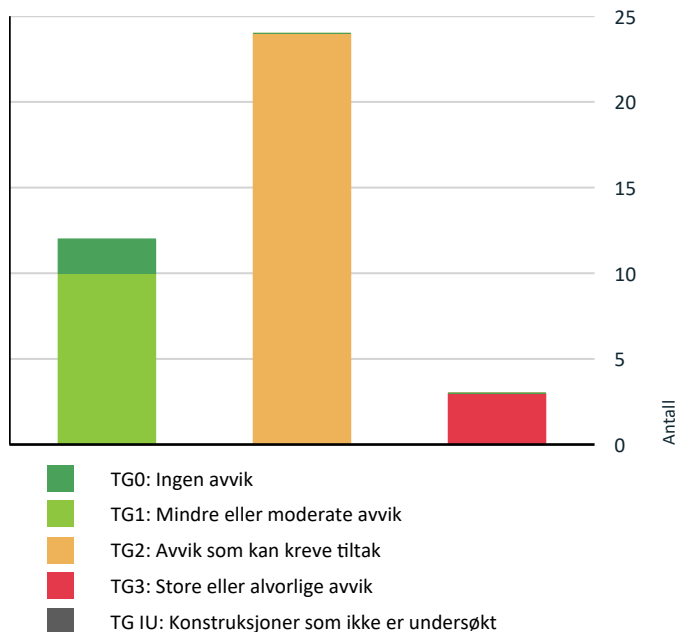
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

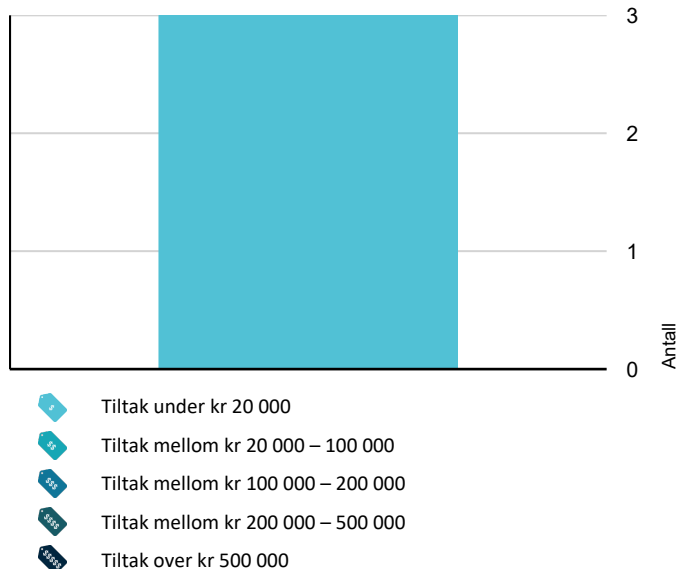
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > '1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > '1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [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 > Eldre vinduer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > '1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1966

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er noe etterslep av utvendig vedlikehold og utskiftninger.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen er skiftet i senere tid.

Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

Takrenne mangler nedløp med styrt bortledning av vann.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og manglende taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres nedløp med styrt bortledning av vann for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre fare for personer, dyr og eiendom. Montering av snøfangere bør vurderes for å ivareta sikkerheten.



Takrenne som mangler nedløp

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting i bakkant av kledning.

Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord.

Deler av fasaden har grønske og sverte.

Det er noe ufagmessig utførelse av kledning. Arbeidene virker å være utført med egeninnsats av ufaglærte.

Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde fasadens funksjon.

Fasaden bør vaskes og overflatebehandles for å fjerne grønske og svertesopp, noe som vil forlenge levetiden på kledningen.

Ufagmessig utført kledning bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fremtidige skader. Ufagmessig og utette overganger kan medføre at mus eller andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Begynnende råte på kledning over vindu.



Sverte og grønske på vindskie og kledning



Ufagmessig utførelse av kledning.



Ufagmessig utførelse av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg.

Loftet er kun innsisert fra luke. Dette fordi det ikke er gangbart gulv på loftet.

Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdeler vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertak. Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjoldene på befaringsdagen.

Det er nyere isolasjon på loftet. Isolasjon ligger noe rotete.

Det er ikke dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det er museaktivitet på loftet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er sannsynlig at fuktskjoldene er fra før takomleggingen. Forholdet bør følges med på. Om det skulle vises fukt rundt fuktskjoldene bør det iverksettes tiltak. Takkonstruksjon som ikke er bygget med dampspærre mot oppvarmet rom kan ofte få fuktskjolder og svertesopp i undertak.

Isolasjonen bør legges jevnt og korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre kuldebroer, som kan føre til varmetap og økt energiforbruk.

Det anbefales å etablere dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt hygieniske utfordringer.

Tilstandsrapport



Loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 2016

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i stue 2. etg. Er vanskelig å lukke. Vindu tar mot karm.
Det er ufagmessig utførelse av vannbrett under samme vindu.
Enkelte av vinduene har for lite fall på utvendig vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i stue 2. etg. bør justeres slik at det lukkes uten motstand, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god tetting mot vær og vind.
Vannbrettet under samme vindu må utbedres for å oppnå fagmessig utførelse, og det bør etableres tilstrekkelig fall på utvendige vannbrett. Manglende eller feil utførte vannbrett kan føre til fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Eldre vinduer.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vindu i gang 1. etg. stue 2. etg og kjeller er av eldre dato og har et enkelt lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er av eldre dato og har alderslitasje.

Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinduet for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje eller skader på vinduet.

Om vinduene ikke skiftes ut bør de vedlikeholdes.



Eldrermvindu i stue 2. etg.



Eldre vindu i gang 1. etg

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på utvendig dørblad.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i svelling nederst på dørblad..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre svellingen nederst på utvendig dørblad, for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktopptak, forringelse av materialet og behov for utskifting på sikt.

Svelling nederst på utvendig dørpanel er vanskelig å stoppe. Med et aktivt vedlikehold kan svellingen stoppes noe for å fyllen levetiden på døren. Fremtidige eiere bør på sikt påregne utskifting av døren om svelling fortsetter.

TG 2 Terrassedør.

Beskrivelse

Boligen har en to fløyet terrassedør med glassfelt.
Døren er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag under terrassedør er dårlig festet.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Beslaget under terrassedøren bør festes på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Dårlig festet beslag kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 56 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue 2. etg og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i betongsøyler under terrasse.
Terrassen har grønske og værslitasje.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betongsøyler bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

Grønske og værslitasje på terrassen bør fjernes og overflater vedlikeholdes for å forlenge levetiden og unngå skader.

Det anbefales å foreta en ny grundigere inspeksjon av terrassen når den er snøfri, da det kan forekomme skjulte avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet og økt risiko for uoppdagede skader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til boligen er det en utvendig betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe grønske og malingsflatt på vegger ned i trapp og på rekkverk.

Deler av trappen var snødekket på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av trappen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grønske og malingsflass bør fjernes, og overflatene bør rengjøres og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.

Det er riss og sprang i fliser i entre. Det er ikke kjent hvorfor det er riss i fliser. Sprang skyldes unøyaktig legging av fliser.

Laminatgulv har glidd noe ifra hverandre i skjøter.

Det er sprekk i plateskjøt på soverom 1. etg. Ukjent årsak.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i entre fungerer med avviket.

Sprekker i laminat kan medføre at det kommer vann mellom gulvbordene som igjen skaper svelling. Det bør forsøkes å skyve laminatgulv sammen igjen.

Sprekk i veggplate på soverom bør følges med på. Om sprekken blir større bør det iverksettes tiltak for å avdekke årsak.

Normalt vedlikehold anbefales.

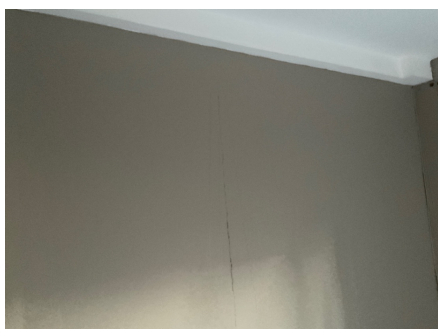
Tilstandsrapport



Laminat som har glidd fra hverandre.



Riss på fliser i gang.



Sprekk i veggplate på soverom 1. etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

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.

Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil alltid være risikokonstruksjoner.

Etasjeskille til 2. etg. stikker noe ut på yttervegg. det er ikke tilstrekkelig tetting rundt bjelke som stikker ut.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 16 mm gjennom hele rommet. Målingene er foretatt i stue og på kjøkken i 1. etg. og stue 2. etg.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter

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.

Manglende inspeksjonsmulighet under deler av gulvet medfører økt risiko for skjulte skader, som fukt eller råte, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer.

Tetting rundt utstikkende bjelker bør forbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt og museinntrengning og i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende tetting under bjelkelag.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to stk. piper i boligen.

Til pipene er det i stue 1. etg. og 2. etg. montert en lukket vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe på tilbygget del har utvendig sprekk og pussavskalling. Innvendig er det sprekk i brannmur og saltutslag på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av utvendige sprekker og pussavskalling på pipen, samt reparasjon av sprekk i brannmur og tiltak mot saltutslag. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet, fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Grunnet alder og observerte forhold anbefales det at pipene sjekkes av fagpersoner.



Peisovn i stue.



Peisovn i stue 2. etg.



Saltutslag på brannmur og pipe.



Sprekk i brannmur 2. etg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en liten kjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig trapp. Kjelleren har lav takhøyde. Kjelleren fremstår som en enkel grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på overflater under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

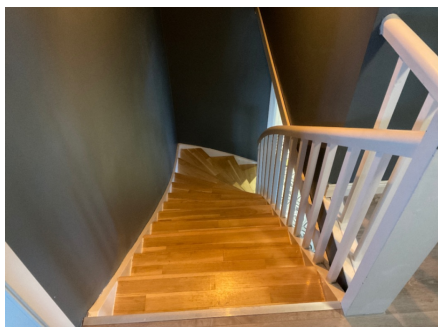
- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tilstanden på eksisterende drenering og eventuelt oppgradere denne for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleren. Konsekvensen av mangelfull eller eldre drenering er økt fare for fuktskader i rom under bakkenivå, selv om det per i dag ikke er målt forhøyede fuktverdier.

Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp med eikeparkett i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje sett opp mot alder.



Innvendig trapp

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot dørkarm eller terskel. Noen dører går ujevnt mot dørkarm
Det mangler dørblad på enkelte dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

Tilstandsrapport

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, flisimiterte våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Vindu i våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 1:120 på hovedgulv. Det er begrenset eller ikke lokalt fall til sluk.
Høydeforskjell fra topp sluk til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilfredstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel. Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Gulv har mindre fall til sluk en dagens krav.
Dagens krav til fall er 1:100 på hovedgulv og 1:50 lokalt i dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvilke type sluk eller membran badet er utført med er ikke kjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk. Utførelsen og alder på membran er ikke kjent.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran, og at membran ikke er synlig i sluk. Dette i hht. instruks i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført eller har svekket funksjon.

Kostnadsestimatet er satt knyttet til sjekk av membran og event dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri til dusj er ødelagt og hadde lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteriet må skiftes før dusjen kan tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Det er varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 1.100 på hovedgulv. Høydeforskjell fra toppen av sluke til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er ikke tilrettelagt med 1:50 lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er noe sprang (trapping) mellom fliser på gulv. Det er noe løse fuger på gulv.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende høydeforskjell på 25 mm mellom sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres løse fuger og sprang mellom fliser for å sikre et jevnt og tett gulv, samt redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Det bør være minimum 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.



Manglende membran ved oppkant dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.

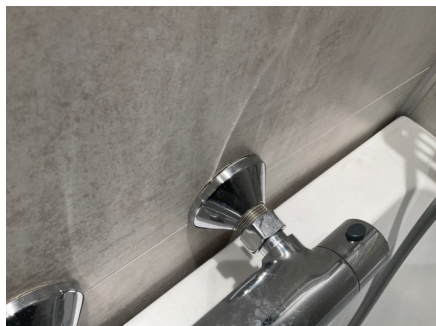
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.



Sluk i dusjsone



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Vaskeservant i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.

Kjøkkeninnredningen har speilfronter, heltre eik benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående

Tilstandsrapport

kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i skjøt på laminatgulv ved oppvaskmaskin og kokesone.

Benkeplate har nor bruksslitasje.

Det er en liten skade på emaljen i porselensvasken.

Det er ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopp i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av svelling i laminatgulvet ved oppvaskmaskin og kokesone for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Bruksslitasje på benkeplate og skade på emaljen i porselensvasken bør følges opp, da dette kan føre til ytterligere slitasje eller fuktoptak over tid.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopp i benkeskap for å redusere risiko for brann og vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Synlige vannrør i boligen er av plast. Det kan forekomme vannrør i kobber uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte nyere vannrør med god restlevetid.

Om det skulle forekomme eldre kobber vannrør, har de oppbrukt mye av sin forventede levetid, og kan i fremtiden ha behov for utskiftninger. Disse vannrør gis TG:2 for å belyse risiko for fremtidige lekkasjer.

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap 2. etg.



Hovedstoppekran

Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast. Det kan forekomme avløpsrør i soil uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Om det skulle forekomme eldre soil eller plast avløpsrør, har de oppbrukt mye av sin forventede levetid, og kan i fremtiden ha behov for utskiftninger. Disse avløpsrør gis TG:2 for å belyse risiko for fremtidige lekkasjer.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte avløpsrør med god restlevetid.

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumper.

Varmepumpe 2. etg. Er fra 2018

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe 1. etg.



Luft til luft varmepumpe 2. etg

Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

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

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

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.



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.

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er i forbindelse med salget utført mindre elektriske arbeider i boligen.

Det var ikke utarbeidet samsvarserklæring på arbeidene ved ferdigstillelse av rapport.

Samsvarserklæring skal utarbeides av installatør.

Generell kommentar

Spotter i tak på kjøkken varierte i lysstyrke.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.

Deler av utvendig fuktsikring av grunnmur er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fuktsikring av grunnmur har glidd ned fra toppliste. Arbeidene med skifte av drenering/fuktsikring virker noe ufagmessig.

Drenering på deler av boligen er antagelig av eldre dato.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i utvendig fuktsikring som har glidd ned fra toppliste, og alder på eldre drenering, sett opp mot statistisk forventet levetid for dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utvendig fuktsikring der denne har glidd ned fra topplist, for å hindre fuktinntrengning i grunnmuren. Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes, da eldre drenering har økt risiko for redusert funksjon og fuktskader på sikt.



Fuktsikring som har glidd ned fra topplist.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av tillhugget steinblokker og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.



Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terreng på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur. Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuksikring for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fuktrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

Om mulig bør det foretas terrengjustering slik at terrenget faller bort fra boligen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Kostnadsestimat settes ikke. Dette fordi det er usikkerhet på om det er mulig å utbedre avviket, og event, hvilken løsning som velges.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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:

- Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpning i rekkverk på innvendig trapp er støtte en dagens krav som er 10 cm.

Rekkverkshøyden på rekkvert ved trapp i 2. etg. er 80 cm. Dagens krav til rekkverk på platå er 90 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade.

Manglende håndløper bør monteres for å sikre trygg bruk av trappen.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.



Åpning i rekkverk over 10 cm.



Høyde på rekkverk i 2. etg.

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

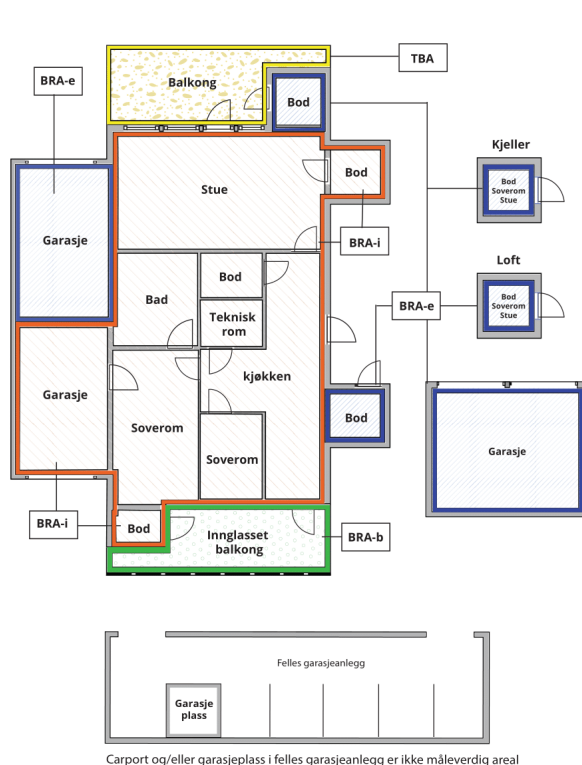
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	74			74			74
2. Etasje	73			73		4	77
SUM	147					4	151
SUM BRA	147						

Romfordeling

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

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.

Entre 5,5 m2

Bad 6,5 m2

Kjøkken 12,8 m2

Stue 13,3 m2

Stue 12,7 m2

Gang 10 m2

Soverom 10 m2

2. etg

Stue 34 m2

Gang 15 m2

Soverom 12,3 m2

Soverom 7,5 m2 målbart areal. Gulvareal 10,5 m2

Bad/wc 3 m2 målbart areal. Gulvareal 4,6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang, bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Romfordeling.
Bod 10 m2
Bod 14 m2
Gang 1,4 m1
Garasje 22 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	129	156		0	1022.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Soleveien 11

Hjemmelshaver

Høie Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Soleveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Uthus og garasje.

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget holder enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep av utvendig vedlikehold.

Beskrivelse

På eiendommen er det et frittliggende uthus med en tilbygget garasje.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 20 m2 frittliggende garasje.

Uthuset oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

Uthuset har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

To av rommene i uthuset er innredet med plater på vegg.

Uthus og garasje holder enkel standard.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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