

Tilstandsrapport



Enebolig



Boroaveien 6 , 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 243, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22568-1049

Referansenummer: DC5855

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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 oppført i 1967, som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning. Taket er tekket med dobbelkrum takstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass, samt malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår med noe manglende vedlikehold, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon.

Boligen er oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, inneklima og energiøkonomisering.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 1,7m²
- Gang 13,2m²
- WC 1,1m²
- Kjøkken 13,8m²
- Stue 30,8m²
- Bad 3,3m²
- Hovedsoverom 11,9m²
- Soverom 7,3m²
- Soverom 9,7m²

Arealene for soverommene inkluderer garderobeskap.

Kjeller:

- Gang 15,2m²
- Vaskerom 12,6m²
- Stor bod 38,0m²
- Liten bod 7,9m²
- Garasje 17,0m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Ved befaring var taket delvis belagt med snø, og det har derfor ikke vært mulig å tilstandsvurdere takflaten fullt ut på grunn av begrenset tilkomst. Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. I forbindelse med dette ble undertak skiftet der det tidligere hadde vært vannlekkasje. Det ble videre lagt nytt papptekke over hele takflaten, samt etablert nye slisser, takleker for takstein og ny takstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe er beslått med metallbeslag.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med fasade kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblet glass fra byggeåret. I stuen er glassene skiftet i henholdsvis 1980 og 2012, uten utskifting av rammer. Vinduet i den store boden i kjelleren, mot sør, er av nyere dato, men eksakt årstall er ukjent. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017, samt garasjeport/vippeport til garasjen i kjelleren. Balkongdør er utført i malt tre.

Det er etablert terrasse på ca. 9,1 m² med utgang fra stue. Terrassen har terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre, samt stående rekkverk med høyde på ca. 0,9 meter.

Boligen har betongtrapp ved inngangspartiet, samt tretrapp fra terrassen ned til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av laminat, belegg, malt belegg samt betong i kjeller. Veggene er kledd med tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjeller. Innvendige tak har himlingsplater og panel, samt trefiberplater i garasjen.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Kjellergulv er av betong. Boligen har mursteinspipe med vedovn.

Boligen har tretrapp med delvis vinylbelagte trinn. Innvendig er det montert malte, glatte dører, samt enkelte labankdører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Veggene er flislagt, og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra dør. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med servant med nedfelt servant samt dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering i rommet. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom mot dusjsjonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i gang mot varmtvannsbereder. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 13,2 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp 2020 og stekeovn 2020. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Store deler av

Beskrivelse av eiendommen

røranlegget er synlig i kjelleren. Avløpsrør er utført i både støpejern og plast. Det er foretatt rørfornyng av avløp fra kjøkken under bakkenivå frem til utvendig husvegg.

Boligen har naturlig ventilasjon. Trykktank til borevann er plassert på vaskerommet. Det er installert varmepumpe i stue, og det foreligger serviceavtale på denne.

Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter.

Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer er plassert i trapp til kjeller. Anlegget har totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og sprengstein på fjell. Drenering og utvendig fuktsikring av deler av grunnmuren mot øst og nord er utført i 2011. Iht. tidligere salgsoppgave er det ellers naturlig drenasje i sprengstein på fjell. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer er oppført i lettklinkerblokker.

Tomten var ved befaring snødekt, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL). Eiendommen har septiktank i betong med overløp til grøft. Vannforsyning skjer via privat, grunnboret brønn etablert i 2022.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsløsning/renseanlegg. Det er etablert et selskap, Døvle vann og avløp, bestående av flere naboer, og det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunalt renseanlegg. Denne avtalen følger eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

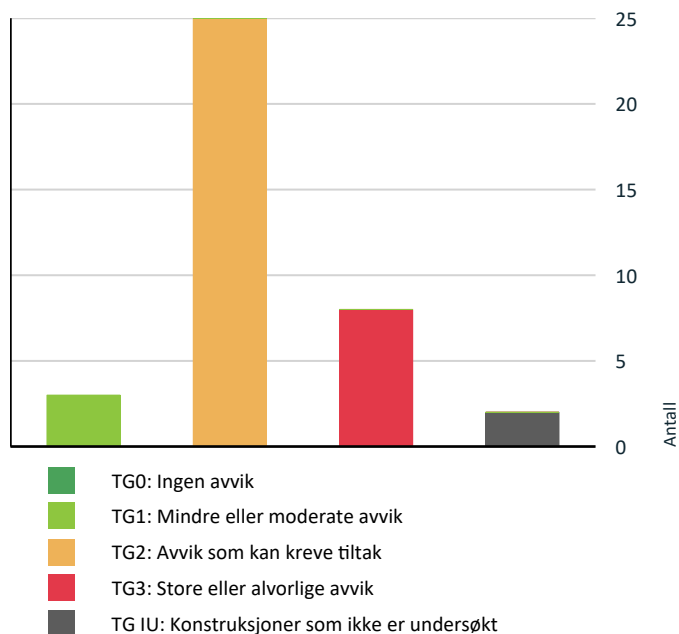
- Det foreligger ikke tegninger

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

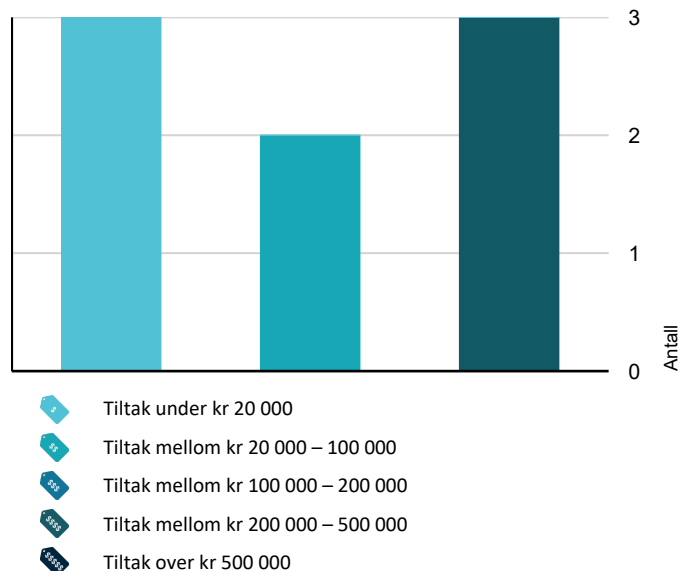
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjeport [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 > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Badet ble renoveret
2013	Modernisering	Nytt laminatgulv ble lagt i entré, gang stue og kjøkken.
2016	Modernisering	Varmepumpe montert
2017	Modernisering	Ny ytterdør montert
2018	Modernisering	Nytt tak
2018	Modernisering	Ny laminat og veggplater på et soverom (soverommet med laminat)
2022	Modernisering	Borehull og trykktank
2022	Modernisering	Feil på varmekabel på bad, M-tekk feilsøkte og utbedret med ny membran, støp, flisene og fuger
2024	Modernisering	Ny varmtvannstank og hovedstoppekran og varmtvann på toalett
2024	Modernisering	Tett avløp fra kjøkken Norva 24 la nytt rør i rør og nytt rør ned mot betong i garasjen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige, da det delvis var belagt med snø, og kunne derfor ikke tilstandsvurderes fullt ut på grunn av begrenset tilkomst.

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

Eier opplyser at taket ble skiftet i 2018. Det ble da skiftet undertak der det hadde vært vannlekkasje, samt at det ble lagt papp over hele taket med nye slisser, taklekker for takstein og ny stein.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Taket var ved befaring delvis belagt med snø, og kunne derfor ikke tilstandsvurderes fullt ut på grunn av begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en ny vurdering av taktekkingen når snøen er borte og tilkomsten er sikker, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved denne befaringen.

Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Området rundt bygningen kan benyttes av personer og barn, med mindre området er fysisk avsperrert. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, skal sikres i sin helhet med snøfangere. Det mangler snøfangere, bortsett fra ved gangvei til inngang, noe som utgjør en mangel. Dette punktet er vurdert til TG3.

Det er registrert manglende innfesting på et taknedløp.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

For å oppfylle kravene som gjaldt da taket ble lagt på nytt, må det monteres snøfangere på hele taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade ved snøras, spesielt der personer ferdes nær bygningen.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon.

Manglende innfesting av taknedløpet bør utbedres for å sikre stabilitet og funksjon.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av overvann bort fra bygningen.

Kostnadsestimat gjelder TG3, manglende snøfangere

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke tilfredstillende bortledning av vann



Mangler bortledning av vann



Manglende snøfangere



Manglende innfesting av nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom dekke ved inngang og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt paneler bør overflatebehandles for å hindre videre forvitring. Enkeltbord med vesentlige skader bør skiftes ut.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

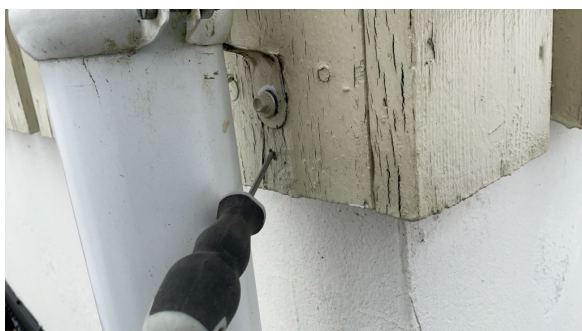
Tilstandsrapport



Råte i underkledning



Lite klaring mellom kledning og dekke



Råte



Slitasje og råte

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, da det mangler spalte ved raft samt ventiler i gavlvegg.

Det er registrert fuktskjolder på enkelte sperrer og rundt pipen, men fuktmåling viste ingen indikasjoner på forhøyet fuktighet på disse stedene.

I undertaket ble det målt forhøyede verdier av fuktighet, samt at det var noe misfarget.

Det mangler en bærebjelke i etasjeskillet ved loftstrappen. Dette forholdet har vært slik siden byggeåret, og det er ikke observert tydelige tegn til nedsig av taket.

Det er registrert luftekanaler av eternitt (inneholder asbest) på loftet. Disse bør isoleres eller aller helst skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen mellom undertak og isolasjon, for eksempel ved å gjenopprette spalte ved raft og ettermontere ventiler i gavlveggene. Manglende ventilering kan føre til fuktopphopning, kondens og økt risiko for råteskader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder på sperrer og rundt pipen bør følges opp med jevnlig kontroll, og forhøyede fuktverdier i undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og utbedre forholdet. Uten tiltak kan dette medføre ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.

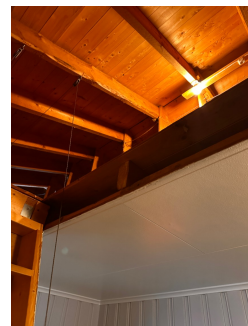
Manglende bærebjelke ved loftstrappen bør vurderes av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig bæreevne, selv om det ikke er observert nedsig.

Luftekanaler av eternitt (asbest) bør isoleres eller helst skiftes ut, da asbestholdige materialer utgjør en helserisiko ved skade eller slitasje.

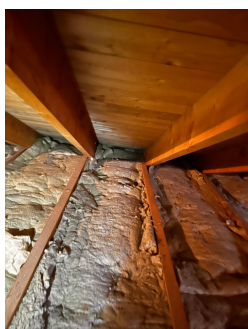
Tilstandsrapport



Fuktighet i undertak



Mangler bærebjelke



Manglende lufting



Litt fuktighet i undertak

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass fra byggeåret. I stuen er glassene skiftet henholdsvis i 1980 og 2012 (ikke rammen). Vinduet i den store boden i kjelleren, vegg mot sør, er nyere, men eksakt år er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, samt manglende tetting mellom vindu og mur i kjeller. Det ble også observert vannbrett og løs list under på vinduet som er noe nyere i kjelleren.

Det er registrert flere vinduer med råteskade i alle etasjer (noe råte vises på bildene).

Det er påvist glassruter på det ene soverommet med renninger mellom glassene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert mange vinduer med råteskader, høy alder og flere funksjonelle avvik. Det anbefales derfor å skifte ut alle vinduene. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Dersom full utskifting ikke gjennomføres, bør det minst foretas utbedring eller utskifting av vinduer med råteskader samt punkterte eller sprukne glassruter for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Klaring mellom beslag og trevirke må forbedres for å unngå oppfukting og påfølgende råteskader, samt tetting mellom vindu og mur må gjøres for å hindre vanninntrengning.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader, varmetap og redusert bocomfort.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte stuevindu



Manglende tetting mellom glass og mur



Fuktig i vindu på loft, samt råte



Råte i kjellervindu

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 3 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å sikre god lufting og hindre oppfukting. Dør og karm med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppsprekket og tendens til råte



Det er registrert ingen klaring mellom beslag og trevirke.

Garasjeport

Garasjeport/vippeport til garasjen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Porten er ikke tett, og det er registrert åpninger rundt porten. Det er registrert værslitt og oppsprukket panel på porten (se bilder). Porten kan ikke låses.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av porten for å sikre tetthet og funksjon, samt hindre kald trekk og ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende låsemulighet utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres for å ivareta byggets sikkerhet.

Tilstandsrapport



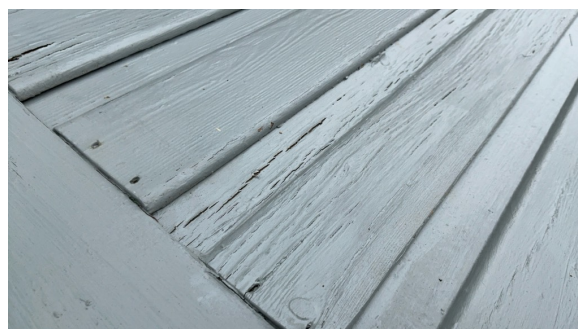
Oppsprekket panel



Manglende låsemulighet



Noe oppsprekking



Slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 9,1m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på ca 0,9 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Konstruksjonen har enkelte skjevheter med fall ut fra boligen.
Noen søyler står skjevt og er plassert direkte på betong.
Terrassedekket har noe slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader i konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen og søyler som står skjevt bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere deformasjon eller svikt.

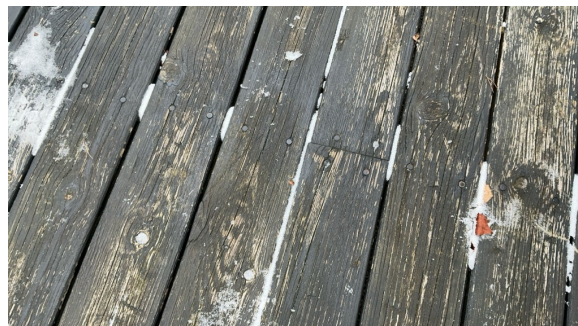
Søyler som er plassert direkte på betong bør sikres mot fuktopptak for å unngå råte og redusert levetid.

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Søyler står skjevt



Slitt dekke



Søyle direkte på betong



Manglende beslag i overgang terrasse og yttervegg

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en betongtrapp ved inngangspartiet, samt en tretrapp fra terrassen ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.



Betongtrapp med noen sprekker og setninger



Betongtrapp med noen sprekker og setninger

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg, malt belegg og betong i kjelleren.

Veggene har tapet, trepanel, malt strie samt pusset og upusset betongblokk i kjelleren.

Innvendige tak har himlingsplater, panel og trefiberplate i garasjen.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig

Tilstandsrapport

bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noen hakk i gulvet, samt gulv som ikke går under dørforinger. Det mangler feielist/overgangslist mellom dørterskler og gulv.

Det er registrert for store hull i plate ved stikkontakt på det ene soverommet.

Det er observert sprekker i vegg og sprekk i list, taklist som ikke ligger helt opp til taket, samt gulvlist med klaring mellom list og gulv.

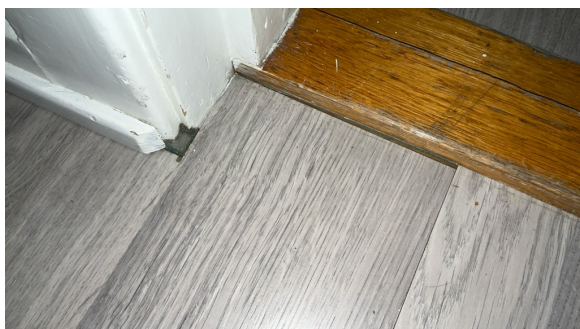
Kjelleren er enkelt innredet med flere avvik i forhold til dagens standard. Det er registrert hull og lapping i taket på vaskerommet, samt noe nedbøyning av takplater i garasjen. Se ellers andre forhold i post "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert slitasje og mindre avvik på overflater vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Slike avvik vil være synlige og kan påvirke det estetiske inntrykket av boligen. Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og kan påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligens standard. Eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

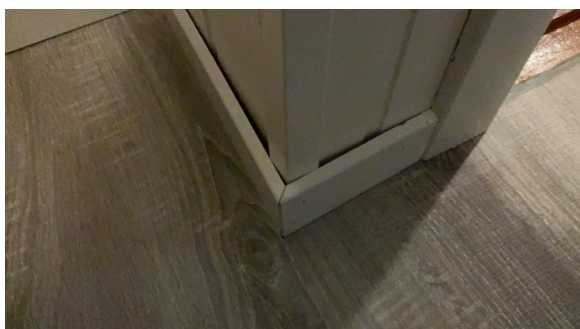
Nedbøyning av takplater i garasjen bør festes bedre for å hindre ytterligere nedbøyning, da dette over tid kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer.



Laminat går ikke under foring



For stort hull i platen rundt stikkontakt



Gulvlist går utenpå hjørnelist



Lapping av tak på vaskerom

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i stue og soverom med laminat, samt i kjelleren.

Det er målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjelleren, stue, soverom med laminat, gang og soverom nærmest stuen.

Det er registrert noe knirk i gulvet, hovedsakelig på kjøkkenet.

Det er registrert flere riss og sprekker i betonggulvet i kjelleren. Enkelte områder fremstår også som noe løse i overflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

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.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Riss, sprekker og løs betongoverflate kan føre til videre nedbrytning av gulvet og redusert funksjon og slitestyrke over tid. Forholdet kan også medføre økt støvdannelse og ujevnheter i gulvet. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak, herunder reparasjon eller rehabilitering av gulvoverflaten, for å hindre videre forverring.



Det er registrert sprekker i gulvet i gang i kjeller.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Peisovnen har sprekker.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert noen sprekker i pipe og brannmursforblending i stue, samt i gang i kjeller. Det er også registrert rennemerker av sotvann under sotluke i garasjen.

Det er observert noen sprekker i ovnen. Dette gir TG3, sammen med at det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Opplysninger fra Sandefjord kommune viser at det skulle vært utført tilsyn og feiing i oktober 2023, men dette ble ikke gjennomført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsak til rennemerker etter sotvann, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasje.

Riss og sprekker i teglsteinspipe og ovn bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.

Det anbefales å kontakte kommunen for tilsyn og feiing.

Kostnadsestimat på TG3, inkludert ytterligere undersøkelser av ovn samt installasjon av ildfast stein innenfor sotluken i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sprekker i ovn



Riss i pipe/brannmur st



Avstand fra sotluke til brennbart materiale



Renning fra sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble boret hull i vegg mot garasje, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i svillen på denne plasseringen.

Det ble imidlertid registrert høye fuktindikasjoner på panelet utvendig på veggen, samt i veggen som skiller bodene. Panelet går ned til betonggulvet og har synlige merker etter fuktighet.

Videre ble det funnet indikasjoner på fukt i gulv i gang, vaskerom og bod, samt på yttervegger av betongstein i disse rommene. Det ble også registrert noe saltutslag på yttervegg av betongstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

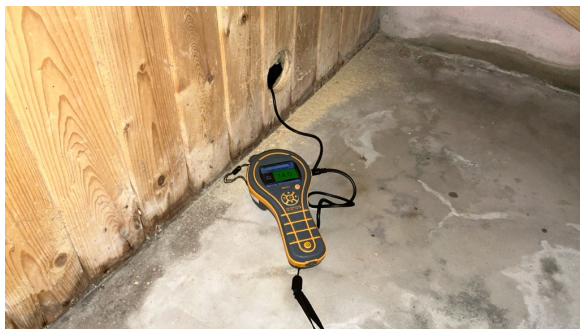
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fukt- og råteskadene.

Vedvarende fuktinntrenging kan medføre skader på betong og overflater, utvikling av saltutslag, misfarging og muggvekst. Over tid kan dette svekke konstruksjonen, forringe innneklimaet og føre til økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom nødvendige tiltak ikke utføres.

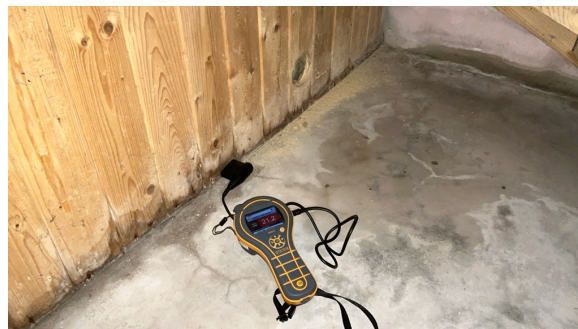
Priskonsekvensen gjelder ytterligere undersøkelser, og ikke utbedring av eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag inni veggen her



Fuktighet påvist



Fuktighet påvist



Fuktutslag på vegg

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med delvis vinyl i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert at frihøyden i trappeløpet er lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter. Målt frihøyde er ca. 1,75 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Lav frihøyde kan medføre økt fare for personskade.



Liten frihøyde



Trinn med vinyl

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt noen labankdører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte dører som tar i karm ved lukking og åpning.

Det er registrert innpresset/hull i overflaten på badedøren og døren til det ene soverommet (dette er delvis utbedret med maling).

Døren til garasjen bærer preg av ekstra slitasje.

Det er registrert noe svelling i bunn av døren til badet.

Det mangler dørblad mellom entré og gang, samt mellom gang og kjøkken. Det ene av disse dørbladene står i kjelleren, men har en del bruksmerker og manglende nøkkelskilt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas justering eller utskifting av dører som tar i karm for å sikre funksjonell bruk og unngå ytterligere slitasje.

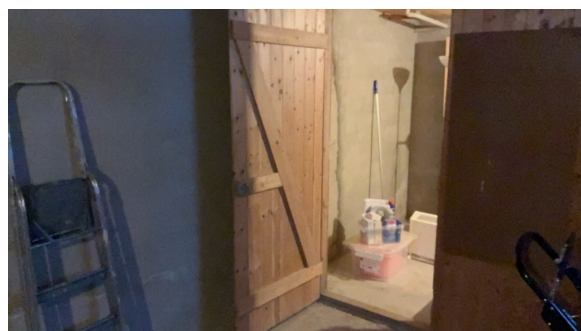
Skader på overflater, som innpresset/hull i badedør og soveromsdør, samt svelling i bunn av badedør, bør utbedres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Dørblad som mangler eller har betydelige bruksmerker og manglende nøkkelskilt bør vurderes erstattet eller reparert for å sikre fullverdig funksjon og tilfredsstillende innemiljø.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og forringet estetisk inntrykk.



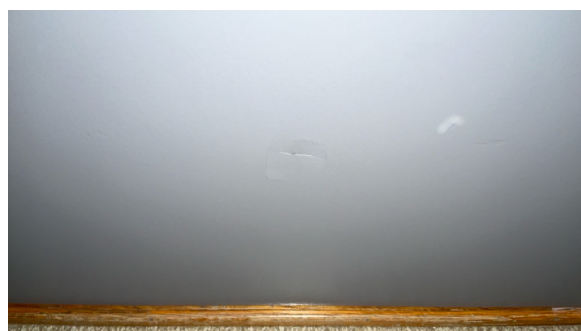
Dør til garasje



Labankdør



Litt svelling på badedøren



Innpresning/hull i dør

! TG IU Andre innvendige forhold

Eier informerer om at det i 2015 ble oppdaget stokkmaur. Pelias har sprøytet og injisert i veggene, og det har ikke vært noen tilfeller etter dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen riss i flisfugene i dusjsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert som 1 meter til siden fra dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i flisfuger i dusjsonen kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning bak flisene og videre inn i underliggende konstruksjoner. Forholdet bør følges med på, og fugene vedlikeholdes ved behov. Ved forverring anbefales det å utføre nødvendige utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Riss i flisfuge



Riss i flisfuge



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm fra dør.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fallforhold:

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK97, som sier at det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50, minst 0,8 meter ut fra sluket. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall. Ved eventuell lekkasje av vann kan det samle seg vann ved døren på grunn av fallforholdene, før det renner til sluk.

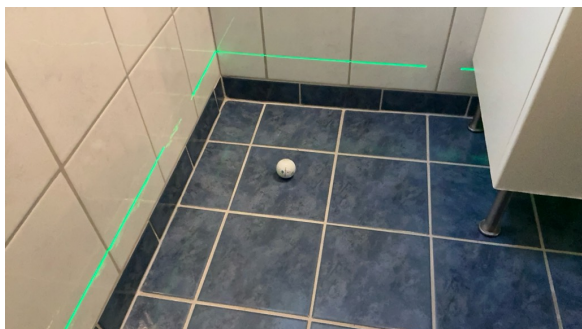
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og sikkert, og kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet.

Det bør innhentes dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel, da manglende synlig membran gjør at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader og vann som renner ut av badet ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Bom eller hull i gulvet bør overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling, da dette kan føre til redusert vanntetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.



Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Normal levetid for membran på lettvegg er 15 år.

Normal levetid for avløpsledninger (sluk) er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling på baderomsmøbelet.

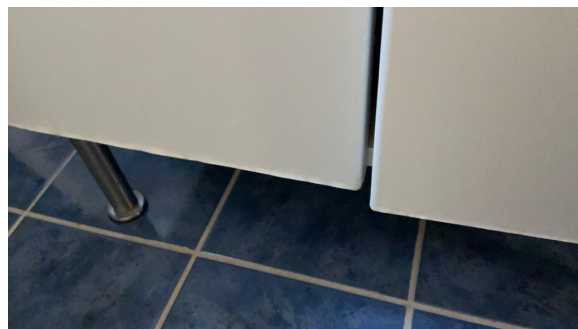
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.



Svelling på dør og side



Svelling på dør

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

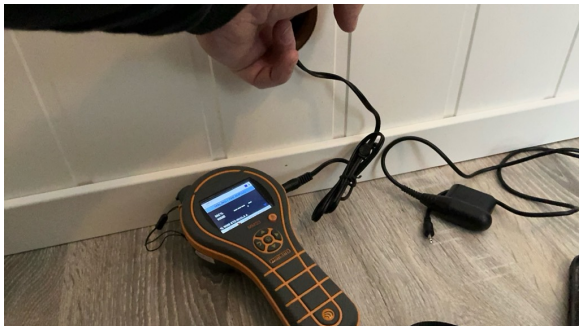


Ventil i tak

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bereder. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp 2020 og stekeovn 2020.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplaten er ikke avsluttet helt fagmessig mot yttervegg, samt i skjøten mellom benkeplatene, da benkeplaten ikke er kappet helt rett, og det er høydeforskjell mellom platene.

Det er noen skruer hull på et par skapfronter, skapet under vasken er slitt, og foringen mellom oppvaskmaskin og yttervegg er knekt. Skjøten i sokkelen er heller ikke jevn.

Det ble registrert en liten fuktskjold i laminatskjøten i nærheten av vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Benkeplaten bør tilpasses og avsluttes fagmessig mot yttervegg, og skjøten mellom benkeplatene bør utbedres for å sikre jevn overflate og hindre fuktinntrengning.

Skapfronter med skruehull og slitasje bør utbedres eller byttes, og foringen mellom oppvaskmaskin og yttervegg bør repareres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Sokkelskjøten bør jevnes ut for å sikre et helhetlig inntrykk.

Fuktskjold i laminatskjøten ved vasken bør følges opp jevnlig, og gulvet bør utbedres eller skiftes dersom videre fuktskader utvikler seg, for å unngå ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.



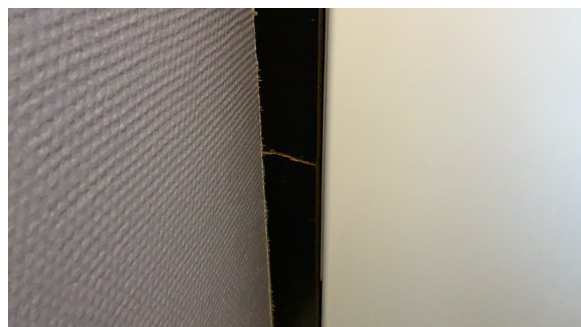
Skruehull i skapdør



Høydeforskjell på benkeplaten



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Knekk i foring mellom oppvaskmaskin og yttervegg

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe ulyd i kjøkkenventilatoren ved lav hastighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert ulyd i kjøkkenventilatoren ved lav hastighet kan indikere slitasje eller ubalanse i vifte eller motor. Forholdet har i hovedsak betydning for brukskomfort, men vedvarende ulyd kan også tyde på begynnende teknisk svikt som over tid kan føre til redusert funksjon eller behov for utskifting. Service, justering eller utskifting bør vurderes dersom ulyden oppleves som sjenerende eller forverres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Ventil i tak



Veggventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Store deler av anlegget er synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Rørfornyng i avløp fra kjøkken under bakkenivå bort til utvendig husvegg.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25–75 år, og for avløpsrør av støpejern er den 30–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank til borevann er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2022



Trykktank

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue, med service avtale.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år.

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

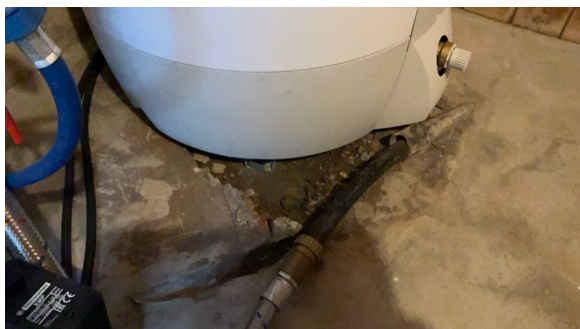
Varmtvannsberederen er delvis plassert på pukk/grus og delvis på betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere en jevn og stabil flate under berederen for å sikre korrekt understøttelse, for å unngå ustabilitet og redusere risikoen for skader på tanken over tid.



Bereder

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 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 med skrusikringer og automatsikringer plassert i trapp til kjeller, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1967

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

Ukjent Etter eier overtok er alt gjort av elektr, mulig rørlegger koblet varmtvannsberederen, eier husker ikke.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer på varmpumpen , men ikke på kobling av varmtvannsbereder, samt kobling i e koblingsboks.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei Det va et tilfelle med varmgang i ekoblingsboks i kjelleren, som elektriker ordnet.

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

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

9.
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?
Ukjent

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein på fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen på deler av grunnmuren mot øst og nord er fra 2011. Iht. tidligere salgsoppgave er det ellers naturlig drenering i sprengstein på fjell

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for drenering er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For etablert drenering og fuktsikring:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Der det mangler drenering og fuktsikring:

Det bør vurderes å etablere utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Manglende fuktsikring til venstre, og fuktsikring fra 2011 til høyre



Manglende fuktsikring oppe i hjørne til høyre, og fuktsikring fra 2011 til venstre

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelse fra innsiden ved trappen, samt en del riss i utvendig mur, hovedsakelig i skjøtene av betongsteinsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en nærmere undersøkelse av forholdet utført av relevant fagkyndig for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Om dette ikke gjøres, bør man i det minste følge med på konstruksjonen, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes for å unngå ytterligere setningsskader eller svekkelse av grunnmuren.

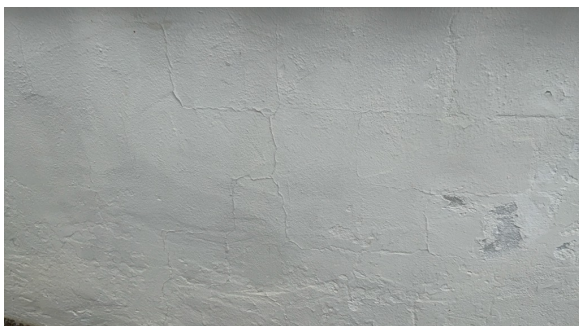
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og fuktskader i konstruksjonen.



Sprekk i mur ved trapp i kjeller



Riss i puss



Riss i puss



Riss i puss på hjørne mot forstøtningsmur

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren er skjev, og det er påvist sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren bør utbedres eller rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevheter og sprekker er økt risiko for utrasing, som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og fare for personer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjev støttemu



Sprekk



Sprekk

Terrenghorhold

Tomten er dekket av snø, slik at terrenghorholdene ikke kan vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eier opplyser at det for noen år tilbake forekom et tilfelle hvor det samlet seg betydelige mengder snø og is utenfor garasjeporten. I forbindelse med mildvær og nedbør førte dette til at vann trengte inn i garasjen og videre inn i kjelleren. Eier opplyser at dette kun har forekommet én gang. I ettertid har eier vært nøye med snørydding utenfor garasjeport og parkeringsareal for å hindre gjentakelse.

Det er også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur andre steder rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i garasje og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Regelmessig snørydding bør videreføres, men varige terrenghorhold tiltak anbefales for å redusere risikoen for gjentakelse.

Tilstandsrapport



Utenfor garasje



Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn, og er fra 2022. Vannforsyning skjer via borehull fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Ved innvendig rørfornyng ble det oppdaget noe gren og tilbakefall på utvendig avløpsrør. Dette er ikke utbedret. Det er planlagt å utbedre dette i forbindelse med påkobling til kommunalt anlegg (se informasjon under punktet "septiktank").

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av gren og tilbakefall på utvendig avløpsrør i forbindelse med påkobling til kommunalt anlegg, for å unngå risiko for tilstopping, tilbakeslag eller lekkasjer som kan føre til skader på eiendommen og forurensning av grunnen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, øker risikoen for plutselige skader og driftsproblemer.



Borehull for vannet

TG 3 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Det er mottatt pålegg fra kommunen om utbedring/renseanlegg. Det er opprettet et selskap, Døvle vann og avløp, som består av flere naboer. Det er besluttet at eiendommen skal kobles til kommunens renseanlegg. Dette er en avtale som følger boligen.

Oppstart med graving er planlagt i april, og det vil også forfalle 50 prosent av anleggskostnaden i april. Eier og naboer har oppgitt at kostnaden forventes å ligge mellom 300 000 og 400 000 kroner, avhengig av hvem som utfører gravingen og hvilke grunnforhold som avdekkes under arbeidet (jord, stein eller fjell). Beløpet er et estimat og ikke kontraktfestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Septiktanken gis tilstandsgrad TG3 på grunn av pålegg om sanering og tilkobling til kommunalt renseanlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tilkobling til kommunens renseanlegg som planlagt, for å oppfylle kommunens pålegg og redusere risikoen for forurensning eller funksjonssvikt som følge av septiktankens alder.

Manglende utbedring kan medføre miljømessige konsekvenser og eventuelle sanksjoner fra kommunen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Innvendig trapp mangler rekkverk der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det mangler håndløper i trappeløp der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det er åpninger mellom opptrinn i innvendig trapp som overstiger 10 cm, og dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Rekkverkshøyden på utvendig trapp er målt til under 0,90 m, som ikke tilfredsstiller krav til rekkverkshøyde i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

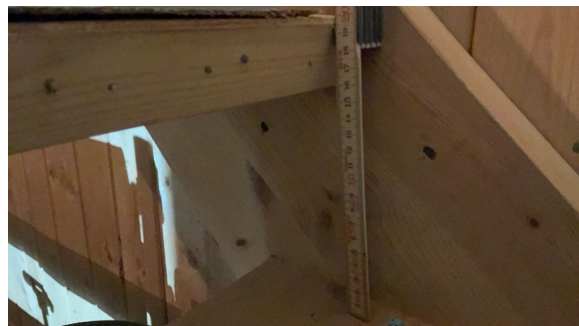
Manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp medfører fare for fall og fallskader. Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom opptrinn kan medføre fare for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales å tette åpningene eller etablere løsning som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Utvendig rekkverk er oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter, med rekkverkshøyde på ca. 0,90 m. Etter dagens regelverk stilles det krav til større rekkverkshøyde, men det foreligger ikke krav om oppgradering så lenge rekkverket er lovlig etablert etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Lavere rekkverkshøyde kan likevel innebære noe økt risiko for fall sammenlignet med dagens krav. Eventuell oppgradering av rekkverket vurderes som et forbedringstiltak og kan utføres dersom man ønsker å øke sikkerhetsnivået i tråd med dagens standard.

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk og håndløper på innvendig trapp



For stor klaring mellom trinnene



Rekkverkshøyde på balkong

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

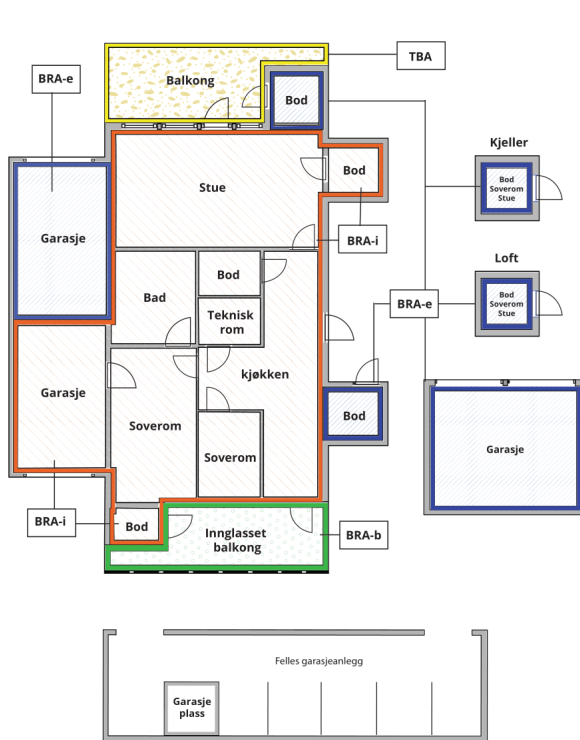
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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)				
Etasje	100			100	9		100
Kjeller	94			94			94
Loft						33	33
SUM	194				9	33	227
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Garasje, gang, vaskerom, bod, bod 2		
Loft	Bod		

Kommentar

Arealet ALH på loftet er hvor det er lagt gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Anne-Marit Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	243	11		0	1044.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Boroaveien 6

Hjemmelshaver

Fjeld Anne-Marit

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
874 188	2024	Opplysninger fra Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1	14277107	Fullverdi		8 279
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	23.01.2026	Formuesverdi endret
3	23.01.2026	Justering av tekst vedrørende renovering av bad

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.