



Tilstandsrapport

 Enebolig med leilighet.

 Ulvekula 33 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 229

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1681

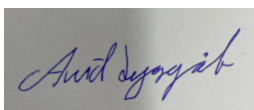
Eiendomsverdi ref nr: XP8371

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Rapporten omhandler en enebolig med leilighet i u. etg., med opprinnelse fra 2018. Boligen er oppført i laftet tømmer over grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del avvik og svake løsninger, samt at utført arbeid er mangelfullt dokumentert. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade. Selger opplyser imidlertid i sitt egenerklæringskjema at det er registrert skjeggkre og sølvkre i boligen. Som et forebyggede tiltak mot skjeggkre og sølvkre er det derfor satt ut limfeller.

Enebolig med leilighet. - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjoner over grunnmur, er oppført i laftet tømmer. Det er taktekingen av tegltakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det ble montert snøfangere og stigtrinn til pipen i 2024. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre, med bærende konstruksjoner av tømmerstokker. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er ytterdører i tre og garasjeporter i aluminium.

Balkong i tre og terrasse i tre. Det er gulv av komposittmateriale. På balkongen er det underliggende takteking av sarnafilbelegg. På terrassen er det underliggende takteking med plater. Det er rekkverk i tre og glass. Deler av terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre. Det er plastplater på tak.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1. etg. er det fliser på gulv. Ellers er det laminat i 2. etg. og laminat på gulv i leiligheten. Det er vegger av tømmer. I leiligheten er det malte plater på vegger. Det er trepanel i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2022.

Mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskillere av betonghulldekke. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i leiligheten er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak.

Bad/vaskerom i 1. etg. er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av

tømmer. Det er malt trepanel i tak.

Bad i 1. etg. er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer, plater og fliser. Det er malt trepanel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2021 ifølge selger. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulvet.

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er ventilator over komfyr. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i bod ved garasje. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved garasje, med sluk i gulv. Det er også et samleskap på bod i leiligheten, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter i boligen. Disse er plassert i bod ved garasjen og i boden i leiligheten.

Boligen har periodisk mekanisk ventilasjon fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i garasjen i 2022 ifølge selger.

Boligen har to sikringskap med automatsikringer. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det er noe utskiftninger og endringer i forbindelse med arbeid utført på bad i 2024. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensør i grunnen. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Det er såleblokker under grunnmur av blokker.

På baksiden av boligen er det oppført en forstøtningsmur av naturstein. Foran leiligheten er det en mindre støttemur i betongblokker e.l.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

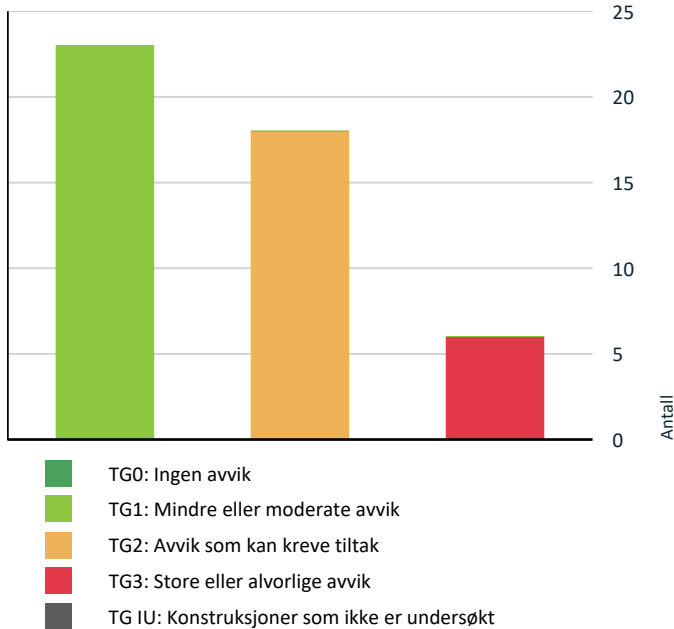
Enebolig med leilighet.

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

I 2024 ble badet i 1. etg. delt opp til to våtrom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

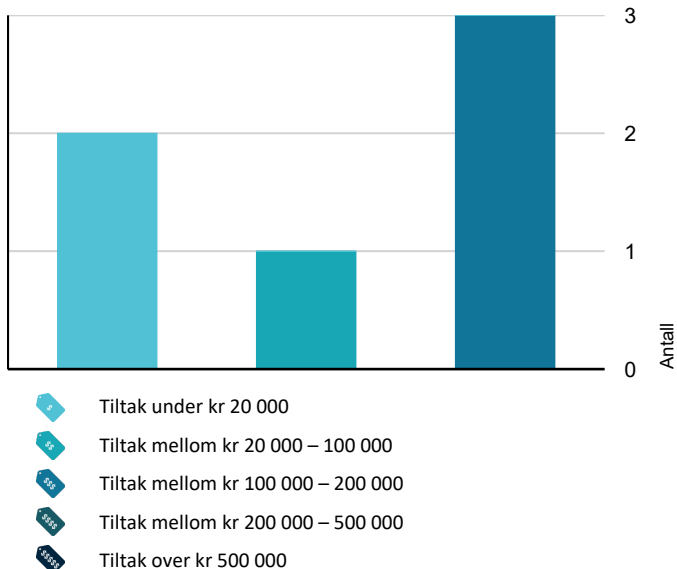
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, tetthet og energikrav, dette da bygget er oppført i laftet tømmer. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

-  Kjøkken > U. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

-  Våtrom > U. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > U. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



-  Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Sprekkene i tømmerveggene bør overflatebehandles for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Trekk og lysinnslipp ved lafteknutene bør utbedres for å forbedre inneklimate og forhindre varmetap, samt redusere risikoen for ytterligere skader på veggkonstruksjonen.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan og fra taknivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Det ble montert snøfangere og stigtrinn til pipen i 2024. Arbeid utført i 2024 er gjort som egeninnsats av selger. Ellers er takrenner og beslag fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner over grunnmur, er oppført i laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker i tømmerveggene som bør overflatebehandles for å redusere risikoen for fuktinntrengning i tømmeret, med påfølgende fare for fuktskader. Selger opplyser at det også er trekk fra veggene, og i 2. etasje er det lysinnslipp fra yttersiden i lafteknutene i hjørnet på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre, med bærende konstruksjoner av tømmerstokker. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Selger har opplyst at det mot nordøst tidvis har blitt registrert isdannelse og istapper fra taket. Dette kan sees i sammenheng med luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Videre bør årsaken til isdannelse og istapper undersøkes nærmere, da dette kan skyldes luftlekkasje og varmetap. Uten tiltak kan dette føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Overgangen mellom tømmervegger og vannbrett på vinduene fremstår som utett, da det ikke er montert beslag eller fuget i overgangen mellom vegg og vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag eller fuges i overgangen mellom tømmervegg og vannbrett for å sikre tetthet.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på både vinduer og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 1 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdører i tre og garasjeporter i aluminium.

TC 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På den ene terrassedøren i 1. etasje er det observert en utett løsning mellom utvendig beslag og dørterskel. På balkongdøren i 2. etasje mangler det beslag i overgangen mellom dørterskel og takteking på balkonggulvet. Utett løsning og manglende beslag øker faren for trekk og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag og utbedres tetting rundt terrassedør og balkongdør for å hindre trekk og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utett beslag kan føre til vanninntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre og terrasse i tre. Det er gulv av komposittmateriale. På balkongen er det underliggende takteking av sarnafilbelegg. På terrassen er det underliggende takteking med plater. Det er rekkverk i tre og glass. Deler av terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre. Det er plastplater på tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På balkongen er det observert utett overgang mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/takteking, da det ikke er montert beslag eller lignende i overgangen. Dette øker faren for fuktskader. Fra undersiden av terrassen er det observert tegn på grunnmuren som indikerer at det tidvis renner vann ned fra terrassen og ned på veggen. På terrasse- og balkonggulvet er det også observert flere glipper i skjøtene, og enkelte gulvbord er mangelfullt festet til den underliggende konstruksjonen. På terrassen mot sør er det i tillegg observert en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag eller tilsvarende tetting i overgangen mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/takteking for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Glipper i skjøtene og løse gulvbord bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader eller ulykker. Skjevheter på terrassen mot sør bør rettes opp for å sikre forsvarlig bruk og unngå belastningsskader på konstruksjonen. Videre bør det undersøkes nærmere hvorfor det renner vann fra terrassen ned på grunnmuren, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å lede vannet bort fra bygningskroppen, for å unngå fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig i 1. etg. er det fliser på gulv. Ellers er det laminat i 2. etg. og laminat på gulv i leiligheten. Det er vegger av tømmer. I leiligheten er det malte plater på vegger. Det er trepanel i tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskillere av betonghulldekke. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre. Det er foretatt måling av skjevhet på gulv med krysslaser i stue i 1. etasje og fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje er det ikke målt skjevheter av betydning. I stue i 2. etasje er det målt skjevheter på gulvet på ca. 36 mm. Det er også lokale skjevheter og ujevnt gulv ved dør inn til det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

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 2. etg. en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2024. Ved kontrollen ble det bemerket at det mangler feieluke på bend/vinkel på stålpipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres feieluke på bendet på stålpipen for å oppfylle krav til tilsyn og feiing. Manglende feieluke kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og dårlig trekk i pipen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av u. etg. har innredet areal under terreng. Det er lamaint på gulv. Det er malte plater på vegger, som er montert direkte på grunnmurselementer av isopor. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammerelektroder, uten å påvise avvik av betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av avvik på utvendig fuktsikring, samt at det er dårlig fall på terreng ved inngangsparti. Disse forholdene øker faren for fuktskader på areal under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres utvendig fuktsikring og terrengfall ved inngangspartiet for å redusere risikoen for fuktskader i arealer under terreng. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og innredning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Tilstandsrapport

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2. etasje tar en innerdør ned i gulvet, og dørene må påregnes justert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke tar ned i gulvet, for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på både dør og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dørbblad og gulv.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er forlite fall til sluk iht. til krav som var gjeldende da badet ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammerelektroder og fuktsøker, uten å påvise avvik av betydning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det ble lagt nye fliser på gulv i 2024, og dette arbeidet er gjort som egeninnsats av selger.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger av tømmer, og noe malte plater. Det er malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstillter ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et vanntett sjikt på veggene for å oppfylle forskriftskravene til våtrom. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

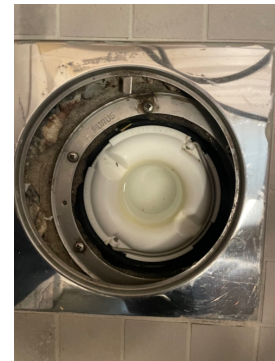
Det mangler membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstillter ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør etableres forskriftsmessig membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og utette overganger mellom sokkelflis og tømmervegg må utbedres slik at det oppnås et vanntett sjikt på veggene i henhold til gjeldende krav. Manglende tiltak kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

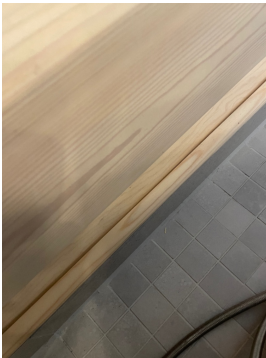
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Tømmer tilfredsstillende ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer, plater og fliser. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det ble lagt nye fliser på gulv i 2024, samt at det ble oppført en lettvegg mellom bad og bad/vaskerom, og dette arbeidet er gjort som egeninnsats av selger. I 2024 ble det også montert nytt toalett og dusjkabinett, samt at det ble lagt opp noe nytt EL- anlegg. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk iflg. selger.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger av tømmer, fliser og noe malte plater. Det er malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstillende ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt på vegger av tømmer for å oppfylle forskriftskravene.

Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstillende ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør utbedres tette overganger mellom sokkelflis og tømmerveggene, samt etableres tilfredsstillende vanntett sjikt på veggene i henhold til forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tetting og utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at veggmontert toalett er drenert ned til bod i garasje.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tømmer tilfredsstillende ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er ventilator over komfyr. Det er laminat på gulv.

U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2021 ifølge selger. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i bod ved garasje. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved garasje, med sluk i gulv. Det er også et samleskap på bod i leiligheten, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk mekanisk ventilasjon fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i garasjen i 2022 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at varmepumpen benyttes kun til oppvarming av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumper bør normalt få service omtrent hvert andre til hvert tredje år for å sikre optimal drift og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans, noe som kan medføre økte kostnader og redusert komfort.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter i boligen. Disse er plassert i bod ved garasjen og i boden i leiligheten.

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 to sikringsskap med automatsikringer. EL-anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det er noe utskiftninger og endringer i forbindelse med arbeid utført på bad i 2024. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader

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.

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2022/2024, men det mangler samsvarserklæring på de deler av EL-anlegget som er fra byggeår. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Som følge av manglende dokumentasjon på det meste av utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drenerør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at klemlist/ topplast på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering. Platonplast er stedvis avsluttet nær terreng, dette kan føre til innsig av fukt bak platen, med økt fuktbelastning av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/topplast bør monteres på platonplasten for å sikre at dreneringen fungerer som tiltenkt. Platonplasten bør også avsluttes korrekt over terreng for å hindre innsig av fukt bak platen, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boden ved carporten er det observert at den mindre delen av grunnmuren/isoporelementene ikke er pusset med murmasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påføres murpuss på den upussede delen av grunnmuren/isoporelementene i boden ved carporten. Manglende puss kan redusere grunnmurens tetthet og øke risikoen for fuktinntrengning.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På baksiden av boligen er det oppført en forstøtningsmur av naturstein. Foran leiligheten er det en mindre støttemur i betongblokker e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmuren på baksiden av boligen har noe skjevhet. Det er usikkert om dette skyldes grov oppføring av muren, eller om skjevhetene har oppstått som følge av trykk fra overliggende terreng eller masser. Det mangler rekkverk på støttemur ved leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av forstøtningsmurens stabilitet og årsaken til skjevheten. Videre skjevhet eller bevegelse kan føre til strukturelle skader. Manglende rekkverk på støttemuren ved leiligheten øker risikoen for fallulykker, og rekkverk bør påregnes montert.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inngangspartiet er det noe dårlig fall på terrenget mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamling ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren ved inngangspartiet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør gjennomføres en vurdering av branncelleinndelingen for terrasse og carport, da avstanden til nabohuset er mindre enn 8 meter. Manglende eller feil branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann mellom bygninger, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.



TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2018.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Terrasse og carport er nærmere enn 8 meter fra nabohuset, og dette kan medføre at det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 med leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	49	50		99	
1. etasje	105			105	75
2. etasje	47			47	8
SUM	201	50			83
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod	Garasje, bod i garasje	
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom, bad		
2. etasje	Stue, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 2024 ble badet i 1. etg. delt opp til to våtrom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2024 ble det gjort noen endingers og oppgraderinger på EL- anlegget i forbindelse med oppdeling av bad i 1. etg. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmpumpe og Elbil lader. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Terrasse mot sør og underliggende carport og bod er ikke tegnet inn på godkjent og byggemeldte tegninger, og selger opplyser at disse konstruksjonen ikke er søkt og godkjent oppført. Selger opplyses videre at dette er noe av grunnen til at det ikke foreligger ferdigattest. Det kan heller ikke anmodes om ferdigattest da terrassen reduserer lysforholdet inn i leiligheten i u. etg. Nærmer undersøkelse må påregnes utført, og det bør iverksettes tiltak for å få en ferdigattest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	229		0	697.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ulvekula 33

Hjemmelshaver

Wold Johan, Wold Lisa

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	16.10.2017		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.07.2018	Det finnes ikke ferdigattest, da deler av bygget blant annet ikke er søkt og godkjent oppført.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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 fuktinnhold 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.