

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Neskollen 11A , 3233 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 80, bnr. 428, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20641-1737

Referansenummer: CO1258

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier vertikalt to-manns bolig beliggende på Neskollen.
Boligen er oppført i 2020
På eiendommen er det en frittliggende utvendig bod.

Etter byggeår er det utført følgende oppgraderinger:
2024 Montert spottskinne i stue.
2023 Monterte spotter i carport.
2022 Montert varmepumpe.
2021 Montert el bil ladere. 2 stk.
2021 Bygget utebod.

Alle boligens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen.
Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på boligen er tekket med foliebelegg.

Takrenner og nedløp er ikke synlig for inspeksjon. TG sette med bakgrunn i alder og antatt restlevetid.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen er bygget med flatt tak.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.
Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
11. etg. er det en enkel terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 27m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m2 frittstående bod.
Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har isolert stålpipeline. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med ventil fra ventilasjonsanlegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.
Rommets innvendige overflater består av: fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på bad i 1. etg.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

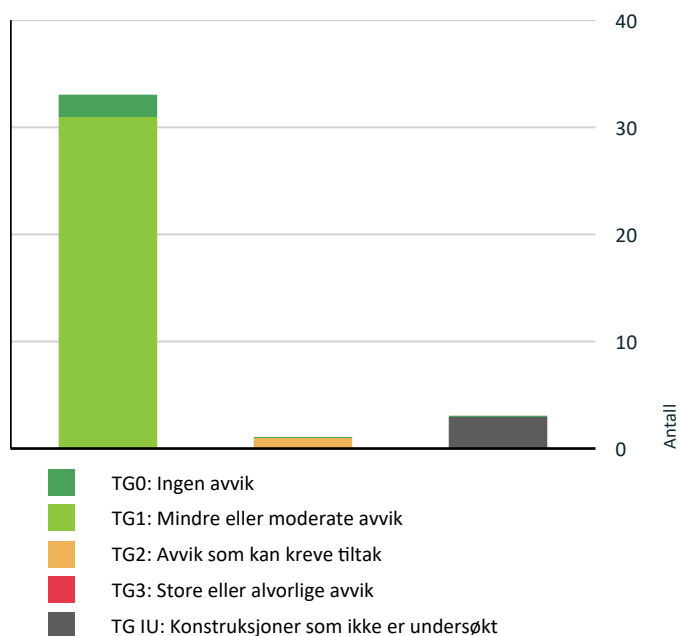
Tomannsbolig

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

Utvendig bod er ikke meldt inn til kommunen. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig frittstående bod. [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2020

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen er kun fire år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som boligen blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på boligen er teknet med foliebelegg.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekingen. Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid.

! TG 1 Nedløp og beslag

Nakrenner og nedløp er ikke synlig for inspeksjon. TG sette med bakgrunn i alder og antatt restlevetid.

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

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder, sett opp mot statistisk forventet levetid.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Det var noe begrenset inspeksjonsmulighet av nedre del av kledningen. Dette grunnet snø.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen er bygget med flatt tak. Konstruksjonen er lukket og ikke innvendig inspisert.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
i 1. etg. er det en enkel terrassedør med glassfelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 27m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.
Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG IU Utvendig frittstående bod.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m2 frittstående bod.
Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

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



Frittstående bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 4 mm gjennom hele rommet. Målingene er foretatt i stue 2. etg. og gang 1. etg.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med ventil fra ventilasjonsanlegg.

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

Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift TEK-17 som var gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet.



Bad



Bad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet TEK-17. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant ved dørterskel. Høydeforskjell fra dørterskel til sluk er 7 mm. Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er stedvis 7 mm fall til sluk.

Det er 1:50 lokalt fall til sluk i dusjnisse på to sider. Øvrige sider har 1:100 fall til sluk.

Byggeforskriften TEK 17 stiller følgende krav til våtrom:

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsone.

For hovedgulv må minst en av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik knyttet til fallforhold på gulv og manglende oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende fall på hovedgulv og manglende eller for lav oppkant ved dørterskel kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Badet virker å fungere greit med begrenset lokalt fall til sluk på to sider.



Manglende oppkant ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredsstillende utførelse.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. 200L VV bereder er plassert i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.



Fuktmåling på overflate i dusjsone

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Tilstandsrapport

Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift TEK-17 som var gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedgulv er flatt. Det er nedsenket dusjnise med 1:100 fall i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.

Det er 25 mm oppkant ved dørterskel.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på bad i 1. etg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Siste el tilsyn 2023.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.
Det var noe begrenset utvendig inspeksjon av grunnmur. dette grunnet snø.

Terrengforhold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Vann og avløpsledninger har god restlevetid.

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

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

Arealer, 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

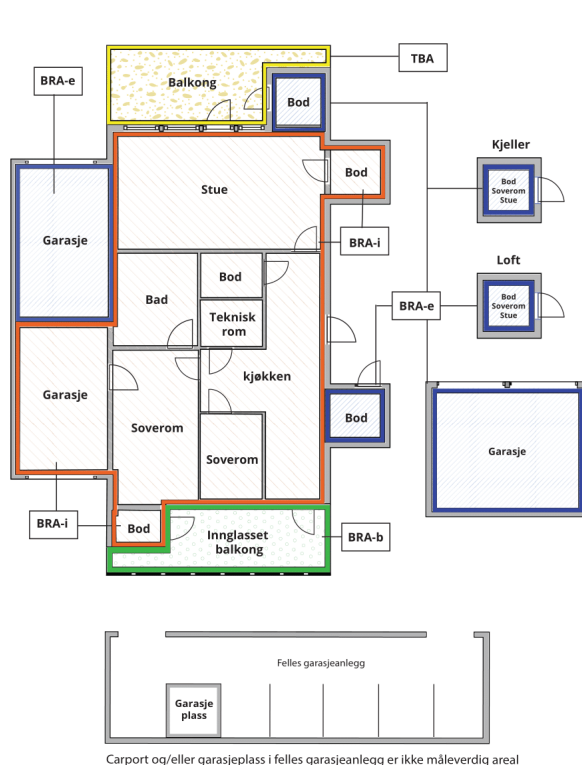
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	61	5		66	
2 Etasje	61			61	
SUM	122	5			
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, entré, tre soverom, bod	Utvendig bod	
2 Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad		

Kommentar

1. etg..
Entre 5,1 m2
Bad/vaskerom 6,6 m2
Gang 11 m2
Soverom 8,4 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 10,6 m2
Bod 3,5 m2

Utvendig bod 5,4 m2

2. etg..
Stue/kjøkken 49 m2
Gang 5 m2
Bad 5,5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod er ikke meldt inn til kommunen. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Anders Antoni Holtan Wroldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	80	428		4	385.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Neskollen 11A

Hjemmelshaver

Wroldsen Anders Antoni Holtan, Wroldsen Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Neskollen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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