

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Elises vei 12 , 3244 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 149, bnr. 269, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1059

Eiendomsverdi ref nr: RR7546

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

Rekkehus over to etasjer fra 1994 beliggende i et etablert boligsameie på Krogenskogen i Sandefjord. Boligen er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre.

Det er foretatt enkelte oppgraderinger i boligen, herunder kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, laminatgulv i entré og stue/kjøkken, ytterdør samt renovering av bad. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet.

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Se rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc.

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Stue/Kjøkken m/trapp 38,4m²
- Entre 4,2m²
- Bod 4,5m²

Loft:

- Gang 4,3m²
- Bad/Vask 5,9m²
- Hovedsoverom 10,2m²
- Soverom 8,3m²
- Bod 2,6m²

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovliggjort omtales separat under punktet «Lovliggjort» og HMS.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler og platet undertak. I front er det lukket pulttak. Det er adkomst til loft via loftsluke med stige i gangen. På loftet er det brannskille utført med gipsplater. Malte vindskier og takfot (ute).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 samt malt balkongdør fra byggeåret. Det er også en boddør fra byggeåret som ikke er i bruk, da den er blendet fra bodsiden.

Det er utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 16 m² oppført i trykkimpregnert tre. Terrassen har leegger med liggende kledning samt bod i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvene av laminat, samt beleg i bod i 2. etasje og under trapp i stue. Veggene har overflater av malt brystningspanel, malt tapet, tapet og malte plater. Himlinger består av malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulvet i 1. etasje er av betong.

Boligen har pusset og malt elementpipe som ikke er tilknyttet ildsted. Sotluke er plassert mot kjøkken og feiluke på loftet. Boligen har nymalt tretrapp med lite kott under trappen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt én slett dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: Kvittering og bilder forelagt.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og rommet har panelovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 27 mm.

Det er plastsluk fra byggeåret og synlig vinylbelegg fra 2025 som fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon skjer via naturlig ventilering.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Blandebatteriet (kranen) fremstår som nyere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskapet på kjøkkenet.

Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 110 liter.

Sikringsskap i entré med 50 Amp. hovedkurs, 8 automatkurser og 2

Beskrivelse av eiendommen

jordfeilbrytere. Elektriske varmekabler i entre og stue/kjøkken ifølge selger (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har støpt ringmur

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1992.

Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er boden i 1. etasje vist med

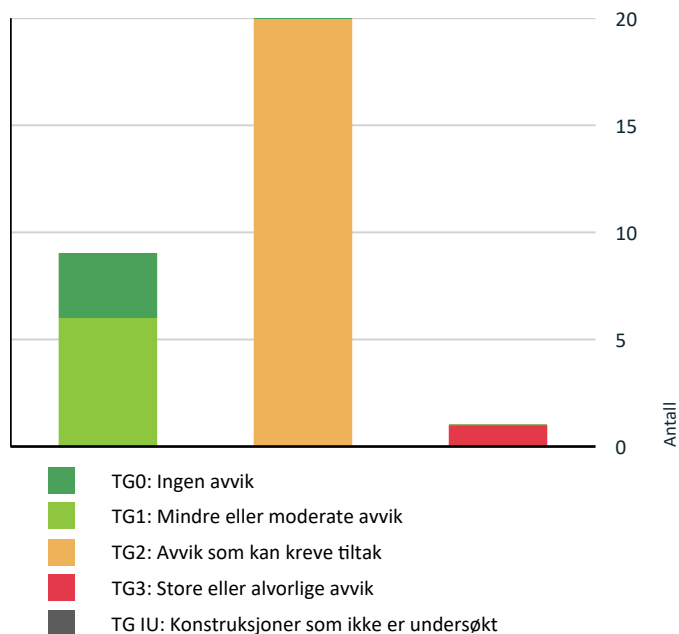
inngangsdør fra utsiden. I dag er ytterdøren til boden tettet

fra innsiden, og det er etablert åpning mellom boden og

entré.

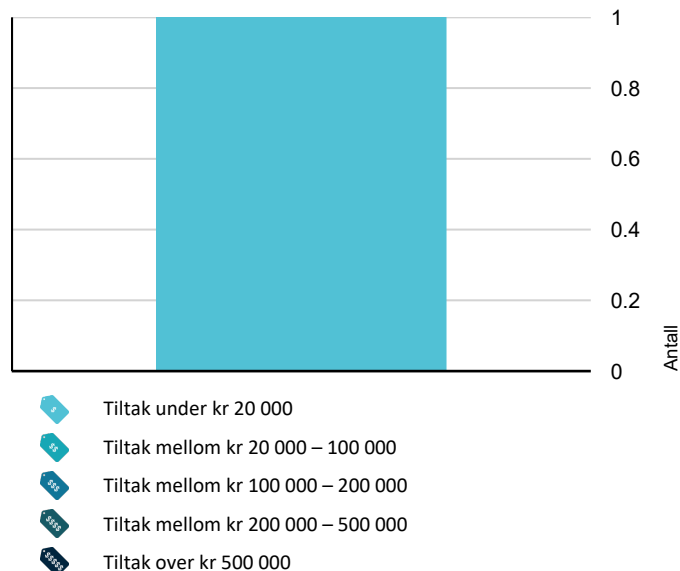
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Boddør [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny stikkontakt i benkeskap på kjøkken og 3 downlights i stue.
	Modernisering	Nyere laminat i stue/kjøkken, nyere blandebatteri på kjøkken. Usikkert årstall.
2024	Modernisering	Ny kjøkkenventilator og varmtvannstank.
2025	Modernisering	Ytterdør byttet ut
2025	Modernisering	Skiftet gulv i entré
2025	Modernisering	Badet er opplyst renovert. Nytt vinylbelegg er lagt av Bjørvik, mens øvrige arbeider er utført av familie.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking og undertak begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet ved befaring. Det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrennen ved inngangspartiet er bulket og skadet. Det er også registrert generelt begroede renner, noe som indikerer behov for rengjøring og vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

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. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Takrennen ved inngangspartiet bør utbedres eller skiftes for å sikre god vannavledning.



Takrennen ved inngangspartiet er bulket og skadet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, hjørnekassen og vindskiven ved inngangspartiet.

I tillegg er det registrert noe værslitt kledning og israfter (topp vindskive) på taket.

Det er påvist lite lufting i nedre kant av kledningen, samt manglende musetetting på utvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet kledning, hjørnekasse og vindskive bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.

Værslitt kledning og israft bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musetetting på utvendige hjørner for å redusere risikoen for fuktskader og inntrengning av skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyrangrep, samt redusert levetid på fasaden.

Tilstandsrapport



Våte i vindskive



Råte ved ventil fra kjøkkenventilator



Råte i kledning



Råte i hjørnekasse

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak i prefabrikkerte W-stoler og platet undertak. Tilkomst til loft via luke m/stige i gangen. Lukket pulttak i front. Lukket pulttak er naturligvis ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er liten utlufting nede ved raft/gesims. Isolasjonen ligger stedvis svært tett opp mot undertaket, hvor det skal være en spalte på ca. 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det ble påvist soppspor/grodd undertak, noe som indikerer utilstrekkelig lufting og kondensproblemer, eller eventuelt fukt fra byggeperioden.

Det ble observert noe gips som er skadet i taket, som er der for å forebygge brannspredning.

Det er også registrert forhøyede fuktverdier ved fuktkontroll med pigger i undertaket nedenfor pipe, samt i takstol mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre luftingen mellom undertak og isolasjon, slik at nødvendig luftespalte på ca. 5 cm gjenopprettes. Manglende ventilering kan føre til fuktopphopning, kondens og økt risiko for råte og mugg i takkonstruksjonen.

Skadet gips bør utbedres for å opprettholde brannsikkerheten.

Soppspor og forhøyede fuktverdier bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lite lufting nede ved gesims, samt at ndertaket er misfarget.



Registrert fukt i skjolder på undertak under pipe



Registrert fukt i takstol mot nabo



Det er registrert skade i gipsplaten. Fuktmåling med pigger viste ingen indikasjoner på forhøyet fuktighet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at vinduene på kjøkkenet tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader. Det ble påvist punktert vindu på baderommet, og det er usikkerhet rundt tilstanden til vinduet i boden. Det er også registrert karmen som er slitne, sprekker i treverket, samt at maling flasser. Det er registrert noe spredt råte i utvendig listverk av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Listverk med råte bør skiftes. Råteskader i listverk kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte glass, sprekker i treverk og slitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Vinduene på kjøkkenet bør justeres slik at de ikke tar i karm, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av treverket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råte, redusert funksjon og behov for omfattende utskifting av vinduene.

Tilstandsrapport



Råte i listverk og ingen klaring til beslag



Malingsflask



Råte og liten klaring til beslag

! TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

! TG 3 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddøren er ikke i bruk, da det er tett på innsiden av døren, og tilkomsten til boden er flyttet til en dør fra entréen. Det er registrert slitasje og råte i utvendig panel på døren. Råte i dør gir TG3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut boddøren, alternativt fjerne døren siden den ikke er i bruk, for å hindre videre forringelse og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for ytterligere råte, fuktskader og redusert funksjon eller levetid på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Slitasje og råte registrert

Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking. Døren er værslitt og har løs låsetapp. Det er registrert noe råte i utvendig belistning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

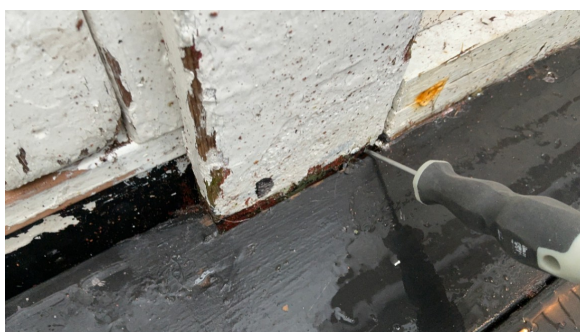
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å unngå skade på karm og for å sikre funksjonalitet. Låsetappen på terrassedøren må festes eller skiftes ut for å opprettholde sikkerheten.

Værslitt og råte i utvendig belistning bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.



Råte i utvendig belistning



Værslitt terrassedør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til 16 m² impregnert og vestvendt markterrasse. Levegger med liggende kledning og bod i tre på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Det er påvist at døren inn til boden er en labankdør med mange åpninger. Det ligger laminatgulv inne i boden som har flere fuktskjolder, da vann lett trenger inn gjennom døren. Det er registrert fuktighet i undertaket på boden, samt noe plastfolie på taket som er brukt for tetting. Det er registrert at shingeltaket på boden er sveist rett utenpå kledningen på boligen, og ikke ført inn bak kledningen. Det er registrert værslitasje og noe råte i kledningen rundt boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under kledningen og inn over terrasse- og verandagulvet for å lede bort vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende veggkonstruksjon.

Sprekker i terrassedekket bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på materialene.

Labankdøren til boden bør byttes ut eller tettes for å hindre vanninntrenging, slik at ytterligere fuktskader og muggvekst unngås. Laminatgulvet i boden bør fjernes og eventuelle fuktskader utbedres for å forhindre sopp- og råteskader.

Undertaket i boden bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.

Shingeltaket bør legges korrekt, slik at det føres inn bak kledningen på boligen for å hindre vanninntrenging.

Værslitt og råteskadet kledning rundt boden bør skiftes ut for å forhindre videre skade og opprettholde konstruksjonens levetid.



Åpen boddør



Fukt i undertak



Værslitne søyler



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Kledning går ned bak terrasse

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis slitte flater og noe ufagmessig utført arbeid.

- Hakk og skader på gulv, spesielt i bod i 1. etasje.
- Laminat som ikke går helt sammen i skjøtene, samt ikke går helt under gulvlisten.
- Skader og/eller løs folie i tak, samt noen malingsflekker/skjolder.
- Manglende lister noen steder.
- Karmlist er brukt som gulvlist.
- Lister og vinduskarmer har manglende malingstrøk.
- Flasing i maling på vinduskarmer.
- Halvferdige overflater.
- Kott over trapp har løst gulv av planker, med spotter under.
- Manglende feielist mot ytterdøren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løst gulv i boden over trappen bør festes og tettes helt for å hindre at gjenstander faller ned og utgjør brannrisiko eller fare for kontakt med spotter.

Ellers:

Overflater med registrert slitasje og mindre skader bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter eget ønske.



Løst gulv på bod, spotter under



Malingsflask i vindusforing stue



Overflater som ikke er ferdige i bod



Takfolie som slipper på største soverom, ingen fuktantydning ved fuktmåling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, mens 1. etasje er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikk kontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Entré: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Gang i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.
- Største soverom i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.

Stedvis knirk i 2. etasje

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, 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt elementpipe som ikke er tilknyttet ildsted. Sotluke mot kjøkken og feieluke på loftet.

Dersom pipen en gang i fremtiden skal tas i bruk, må det monteres plate under sotluken på kjøkkenet eller godkjent ildstein innenfor luken.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med lite kott under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert knirk i trappen, samt noe oppsprekkede opptrinn.

Frihøyden i trappeløpet er målt til å være lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter (målt fra trinn til underside av tak).

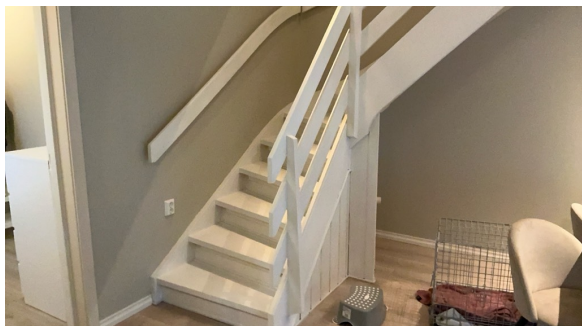
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Knirk i trappen og oppsprekkede opptrinn bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre videre skade på konstruksjonen.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel, og det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden dersom dette er mulig.

Tilstandsrapport



Sprekker i opptrinn



Lav frihøyde på mellom 1,8 og 1,9m

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en slett dør.

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.
- Det er avvik:

Soveromsdørene i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking.

Det er registrert enkelte hakk, skruehull og malingsskjolder på dørbladene, samt noe slitasje på dørkarmen og lister.

Badedøren har noen fuktskjolder i bunnen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

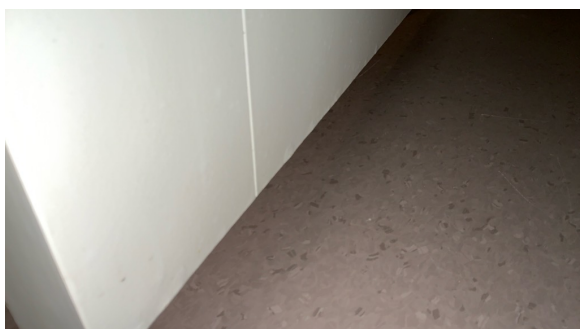
- Tiltak:

Soveromsdørene i 2. etasje bør justeres for å unngå at de tar i karm ved åpning og lukking, slik at ytterligere slitasje og funksjonsproblemer unngås.

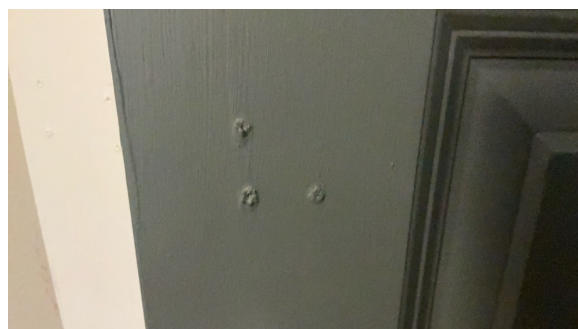
Hakk, skruehull og malingsskjolder på dørbladene samt slitasje på karmen og lister bør utbedres for å ivareta estetikk og funksjon.

Svellingen på badedøren kan tyde på fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon eller økt deformasjon over tid. Overvåk tilstanden og vurder utskifting dersom svellingen øker eller døren mister funksjon.

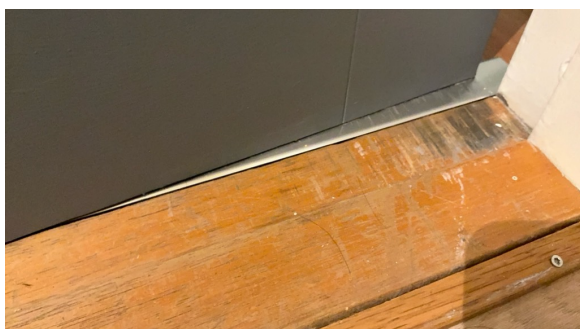
Tilstandsrapport



Fuktskjolder i bunn av badedør



Skruehull i dørblad



Dørblad til soverom tar i dørterskel



Malingskjolder

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe søl med silikon på baderomsplatene mellom sokkellist og plate, samt et område som ikke er helt tettet. Det er også registrert at hjørnelisten ikke går helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

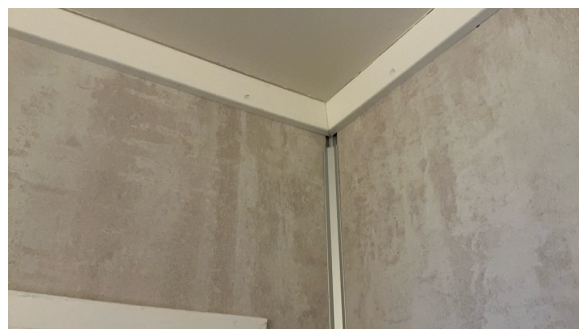
Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Området som ikke er tilstrekkelig tettet bør etterfuges for å hindre mulig vanninntrenging bak platene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Hjørnelisten bør justeres eller kompletteres for å sikre en tilfredsstillende avslutning og redusere risiko for fuktinntrenging. Søl av silikon på baderomsplatene vurderes som et estetisk avvik.

Tilstandsrapport



Søl av silikon, samt området som ikke er tettet



Hjørnelist som ikke går helt opp til taket



Vindu i våtsone

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK17.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) 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.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene

Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene. Det er 2-3 mm motfall fra dør til det høyeste punktet, før lokalt fall til sluk. Det lokale fallet er ca. 40 cm ut fra sluket.

Det er også registrert avvik fra TEK17 ved at gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra vask, toalett eller vaskemaskin ikke ledes til sluk.

TEK17 krever at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette innebærer at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

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

Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene. Nærmest er alternativ b, men oppkanten ved døren er ca. 12 mm.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede noe vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje eller større vannpåvirkning, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjonen.

Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og redusere risiko for vannansamling. Ved eventuell utbedring skal utførelsen tilfredsstille kravene i TEK17.

Knirk i gulvet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan oppleves som en bruksmessig ulempe. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og vurdere tiltak ved behov.

Tilstandsrapport



12-13mm høyde på membran under dørterskel



Høyde 40cm fra sluk 12,9



Høyde ved sluk 14,8cm



Høyde ved dørterskel 13,2cm

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg (2025) som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist mangelfull tetting rundt alle rørgjennomføringene på badet. Eier opplyser om at alle rørgjennomføringene vil bli tettet på fagmessig måte før visning/salg.

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Man må utbedre rundt rørgjennomføringene for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Eier har opplyst at utbedring vil bli utført før visning/salg, men det anbefales å kontrollere at dette blir gjort fagmessig for å unngå risiko for fremtidige fuktproblemer.

Tilstandsrapport



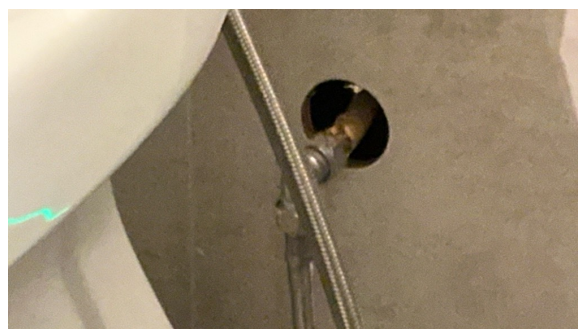
Sluk



Manglende tetting rundt rørgjennomføring



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer



Manglende tetting rundt rørgjennomføring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er registrert løs folie på takplaten rundt ventilen i taket, samt flassing av plast på ventilasjonskanalen som er etablert på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs folie på takplaten rundt ventil bør utbedres (eventuelt skifte taket) for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig fuktskade.

Dersom årsaken til flassing er kondens eller utilstrekkelig ventilasjon, bør dette undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Kanalen fra badet og opp til taggjennomføringen bør skiftes ut grunnet alder og flassing, da manglende utbedring kan føre til kondens og påfølgende fuktskader.

Det bør vurderes å installere elektrisk vifte eller mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Løs folie på takplaten rundt ventil



Flass av plastfolien på ventilasjonskanalen.



Ingen fuktindikasjoner ved fuktsøk i himling ved løs folie.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Nyere blandebatteri (kran).

Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstill: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe hakk på overflater, fuktskjolder på skapdør og benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.

Det bør likevel følges med på områder med fuktskjolder, spesielt over oppvaskmaskinen, da dette er et punkt hvor det genereres mye damp. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid, og det er risiko for videre oppfukning og skade på innredningen dersom forholdet ikke følges opp.



Hakk i skuffefronter



Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin



Svelling på skapdør



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet. Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

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:

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

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.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap i entré med 50 Amp. hovedkurs, 8 automatkurser og 2 jordfeilbrytere. Elektriske varmekabler i entre og stue/kjøkken ifølge selger (ikke funksjonstestet).

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.

1994 Byggeår

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

Tilstandsrapport

Ukjent Iht. tidligere salgsoppgave er dette ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring fra 2024, 2023 og 2020 på boligmappa.no, men usikkert om dette er på alt av arbeid som er gjort.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja I tidligere salgsoppgave fra 2025 står det følgende: "Det er svidd kontakt på vegg nederst i trappa og et par stikkontakter i stue har skadet deksel." Dette er utbedret av familie til boligeier, og ikke av elektriker. Det er jo en årsak til at kontakten var svidd, og pga alder på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt ringmur.
Normal slitasje på synbare plasser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Takvann renner bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Etter kraftig nedbør det siste døgnet er det observert et område i hagen hvor det samler seg mye vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjustering eller drenerende tiltak i området hvor vann samler seg, for å hindre stående vann etter nedbør. Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere utemiljø.



Mye vann i hagen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

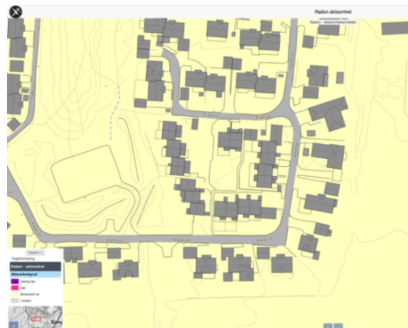
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

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 radonreducerende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

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

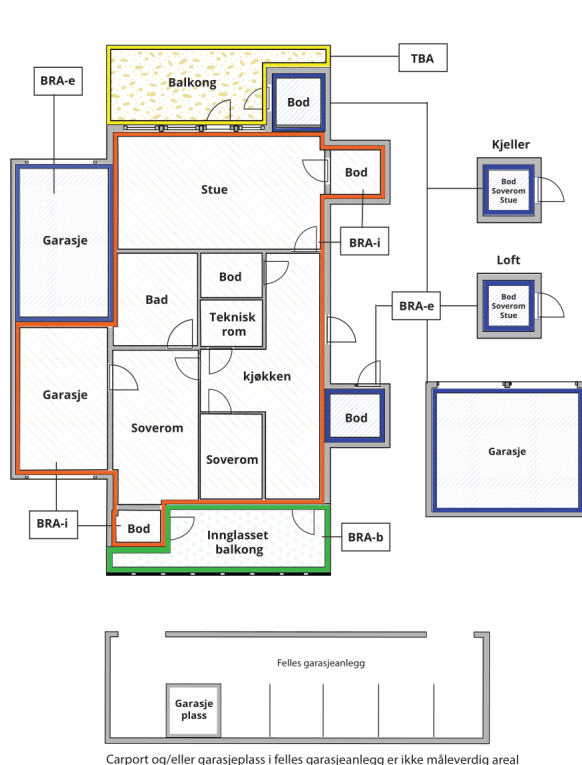
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	48	3		51	16		51
2. Etasje	37			37		7	44
SUM	85	3			16	7	95
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bod	Utvendig bod på terrasse	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Knekott fra bod i 2. etasje (over trapp) er ikke målbart (lav høyde), samt kott fra bod 1.etasje over entré. Areal av disse er lagt inn under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

TBA er terrasse (16 m²) og BRA-e er bod på terrassen (3 m²) .

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1992. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er boden i 1. etasje vist med inngangsdør fra utsiden. I dag er ytterdøren til boden tettet fra innsiden, og det er etablert åpning mellom boden og entré.

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
13.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Lotte Elise Christophersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	269		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elises vei 12

Hjemmelshaver

Christophersen Lotte Elise, Master Eiendom AS

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
780 027	2026

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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