





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vestveien 609, 3145 TJØME  
 FÆRDER kommune  
 # gnr. 202, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 15745-2236

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SN8391

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstopppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster. Han har mesterbrev som bygg- og tømremester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@taksthus.no  
928 98 294



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i én etasje oppført i 1967. Boligen er betydelig påkostet i senere tid, og tilnærmet alle vegger og tak er kledd med gipsplater. Det er videre skiftet det meste av vinduer og dører. Taket er tidligere røstet, og hele takkonstruksjonen med tekking er fra 2003. Utvendig kledning er også skiftet. Baderommet er fra 2000 og kjøkkeninnredningen fra 2005. Selv om enkelte deler av boligen, herunder baderom og kjøkken, er av eldre dato, fremstår eiendommen med et positivt helhetsinntrykk. Det forekommer TG 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG 3 som indikerer behov for utbedringstiltak innen kort tid.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep.

NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold. Tilstandsgrader og beskrivelser bygger på forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringen.

For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besikket fra bakkenivå. Ifølge tidligere rapporter ble det lagt ny papp, slisser, lekter samt taktekking i 2003. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning fra 2005 ifølge tidligere rapport. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av rupanel. Hele takkonstruksjonen ble oppført som ny i 2003, ifølge fremlagte tegninger.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er byttet i perioden fra 2003 til 2026, basert på produksjonsår. Malt hovedytterdør fra 2014, malt balkongdør i tre fra kjøkken fra 2025 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2017. Opplysningene er basert på produksjonsår.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre, fundamentert på mark og løsmasser. Terrassearealet er 59 m<sup>2</sup>. Det er også en terrasse utenfor kjøkkenet på 9 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser i vindfang, hovedsakelig laminat på øvrige gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Alle innvendige overflater er pusset opp i selgers eiertid, med nye plater på vegger og i tak. Vegger er ifølge selger delvis etterisolert innvendig samtidig. Videre er alle vegger og tak malt, samt at det er lagt nytt gulv i alle rom. Opplysninger ifølge selger. Etasjeskiller består av trebjelkelag og delvis støpte gulv i boligen.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i soverom. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen for det meste folierte dører av nyere dato.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har gulv lagt med klikkvinyll og veggene er kledd med malte plater. Rommet er innredet med skyllekar av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet er fra ca 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnise, badekar, klosett og servant i baderomsinnredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2005 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjølehjørne, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Hvitevarer er byttet i perioden fra 2022 til 2025, med unntak av kjølehjørnet som er fra 2005 og vaskemaskinen som er brukt og av ukjent dato. Kjøkkenventilatoren har avtrekk integrert i platetoppen, og avtrekket ledes ut gjennom vegg via kanal i blindkjeller.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet inneholder toalett, servant i innredning og gulv med fliser. Det er montert elektrisk vifte i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber og rør-i-rør-opplegg. Det er ikke montert rørskap i boligen, men avrenning fra rør-i-rør-opplegget er ført til blindkjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019, plassert i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i toalettrom. Ifølge selger er det sluk under tanken. Sikringskap er plassert i vaskerom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering, og det er ikke observert forhold som tyder på at grunnmuren er fuksikret. Bygningen har grunnmur i betongblokker.

Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale med hensyn til avrenning.

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

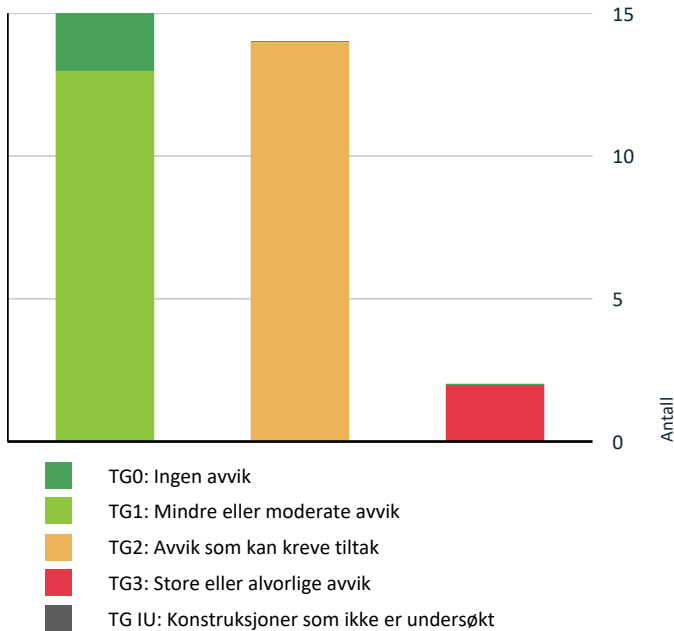
## Enebolig

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

Tegninger datert 11.09.1967 og 04.09.1978 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Soverom mot nordøst fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Soverom mot vest er ikke inntegnet på originaltegning fra 1967, men fremkommer på tegning datert 1978. Det er derfor usikkert når rommet ble etablert og om tiltaket er byggemeldt/godkjent. Dagens romløsning er ikke i samsvar med fremlagte tegninger.

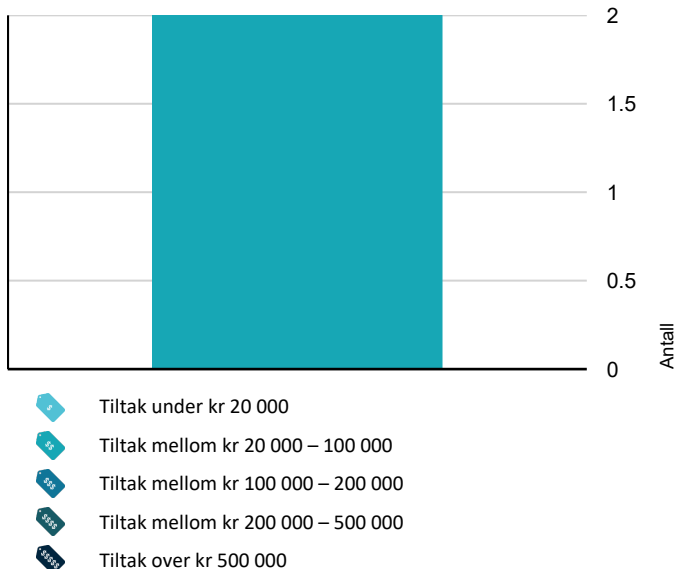
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Krypkkjeller</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1. etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Sanitærutstyr og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>

## 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

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Info iflg. godkjente tegninger.

### Tilbygg / modernisering

1978      Tilbygg      Utvidelse av vindfang

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Ifølge tidligere rapporter ble det lagt ny papp, slisser, lekter samt taktekking i 2003.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av taket har en takvinkel som er under 15 grader, og de fleste taksteinsprodusenter gir ikke garanti for takstein ved så lav takvinkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere inspeksjon av taket for å vurdere tilstanden på nært hold, spesielt med tanke på lav takvinkel under 15 grader.

Konsekvensen av for lav takvinkel er økt risiko for vanninntrenging, da takstein ikke er garantert tette av produsent ved slike forhold. Dette kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløpet mot vest er avsluttet ved bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes til egnet bortledning fra grunnmuren. Dette kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Taknedløpet mot vest bør forlenges eller tilkobles egnet bortledning for å sikre at vannet ledes bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for oppfuktning og fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Nedløp avsluttet ved bakkenivå



Nedløp avsluttet ved bakkenivå

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning fra 2005 ifølge tidligere rapport. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

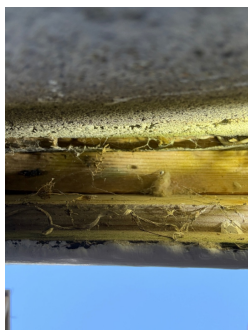
Nederste lekt er montert inntil baksiden av kledningen enkelte steder, noe som hindrer nødvendig lufting bak kledningen. Dette kan føre til oppfuktning og redusert levetid på trekonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting bak kledningen øker risikoen for fukt i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og sopp, redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold og overflatebehandling.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting dersom det er praktisk mulig, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på trekonstruksjonen.



Stengt for lufting nederst

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av rupanel. Hele takkonstruksjonen ble oppført som ny i 2003, ifølge fremlagte tegninger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er byttet i perioden fra 2003 til 2026, basert på produksjonsår.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014, malt balkongdør i tre fra kjøkken fra 2025 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2017. Opplysningene er basert på produksjonsår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mindre skade på inngangsdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade på inngangsdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og tetthet.

Skader på døren kan medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og risiko for fuktskader.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregneret tre, fundamentert på mark og løsmasser. Terrassearealet er 59 m<sup>2</sup>. Det er også en terrasse utenfor kjøkkenet på 9 m<sup>2</sup>.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Fliser i vindfang, hovedsakelig laminat på øvrige gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Alle innvendige overflater er pusset opp i selgers eiertid, med nye plater på vegger og i tak. Vegger er ifølge selger delvis etterisolert innvendig samtidig. Videre er alle vegger og tak malt, samt at det er lagt nytt gulv i alle rom. Opplysninger ifølge selger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag og delvis støpte gulv i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller/skjevheter på opp mot 30 mm i enkelte rom. Ved visuell kontroll ble det ikke observert forhold som tydet på svikt i bærekonstruksjonen. Årsaken til avviket er ikke fastslått ved denne befaringen.

Nivellering er foretatt i stue, peisestue, kjøkken og soverom.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport



Gulv i stue: Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 28-29 mm.



Gulv i peise-stue: Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 28-29 mm.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i soverom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Feiervesenets rapport datert 03.12.2025, ref. 2025/12997, viser kontroll med anmerkninger som ifølge selger er utbedret. Det henvises til feierappor utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2025.

## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er foretatt fuktundersøkelse i krypkjelleren flere steder, med resultater mellom ca. 12 og 14 %. Krypkjelleren fremsto som forholdsvis tørr, med unntak av den vestre delen hvor takrennens nedløp er avsluttet ved bakkenivå.

Antall ventiler og plasseringen av disse er ikke tilfredsstillende i henhold til byggtekniske krav.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da denne konstruksjonstypen har økt sannsynlighet for skjulte skader som råte, sopp og skadedyr. Risikoen er særlig knyttet til fukt fra grunnen og utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan gi forhold for råte, soppvekst og skadedyr i trekonstruksjoner. Det er derfor økt usikkerhet for skjulte skader i slike konstruksjoner, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren, samt vurderes tiltak for å lede takvann bort fra grunnmuren.

Jevnlig kontroll og overvåking av krypkjelleren anbefales for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Mangelfull ventilasjon og fukt fra grunnen øker risikoen for råte, soppvekst og skadedyr i trekonstruksjonene, samt skjulte skader som kan være kostbare å utbedre.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling er utført i undertaket. Målt fuktinnhold i treverket er 12,3 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % anses som tørt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måletidspunktet.



Fuktmåling er utført i undertaket. Målt fuktinnhold i treverket er 14 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % anses som tørt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved måletidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen for det meste folierte dører av nyere dato.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har gulv lagt med klikkvinyll og veggene er kledd med malte plater. Rommet er innredet med skyllekar av stål og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett membran i gulv eller sluk i rommet. Veggplatene er ikke beregnet for bruk i våtrom, noe som gir grunnlag for TG 3 på vaskerommet.

På grunn av disse forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillere dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på oppgradering av rommet til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak knyttet til overflater og tettesjikt.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot vannpåvirkning og lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mellom vaskerom og baderom. Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.

# Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg mellom vaskerom og badetrom.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er fra ca 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnise, badekar, klosett og servant i baderomsinnredning.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

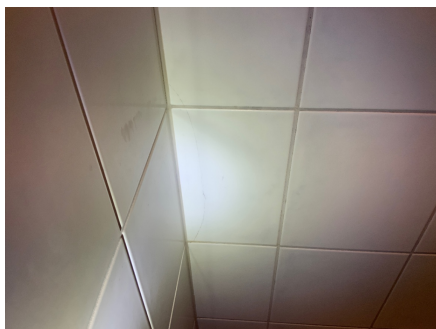
Det er registrert sprekker i enkelte fliser inne i dusjhjørnet og noe utenfor.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut fliser med sprekker for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjon.

Sprekker i fliser kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



Sprekker i fliser i våtsone



Sprekk i flis utenfor våtsone

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm til sluk under badekar og 20 mm til sluk i dusjsone. For øvrig er gulvet tilnærmet uten fall og er lavest under toalett.

# Tilstandsrapport

## 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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom", hovedsakelig i området rundt dusjnisen. Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid. Dette er grunnlag for TG 2 i henhold til NS 3600.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis kan over tid føre til oppsprekking av fuger og løse fliser, noe som igjen kan kreve tiltak. Forholdet bør følges med på for å unngå ytterligere skader.

Begrenset fall (ca. 10-20 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran kun ved sluk. Dokumentasjon for tettesjikt på øvrige gulvflater er ikke fremlagt i rapporten. Tettesjiktet på øvrige flater er derfor ikke verifisert ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk, inkludert mangelfull innfesting i klemring. Dette medfører økt risiko for svikt i tetthet, redusert funksjon og forkortet levetid, og er grunnlag for TG 3.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er om lag 26 år gammelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Videre bruk forutsetter normal aktsomhet, og oppgradering må påregnes på sikt. Ved fremtidige arbeider på badet bør tettesjikt og tilslutning til sluk kontrolleres og utbedres med fagmessig løsning.

For å lukke avviket må mansjett monteres tilfredsstillende i sluk, og dette er kun tatt med i kostnadsestimatet. Kostnaden bør allikevel veies opp mot restverdien av rommet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre store økonomiske konsekvenser og skade tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk i dusjnise



Sluk under badekar

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Riss og sprekker i utstyr bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vannlekkasje.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (vaskerom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjølehjørne, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Hvitevarer er byttet i perioden fra 2022 til 2025, med unntak av kjølehjørnet som er fra 2005 og vaskemaskinen som er brukt og av ukjent dato.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre skader og merker på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene er kosmetiske, og innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon. Utbedring eller utskifting bør vurderes ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold.

Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det gi redusert funksjon og brukervennlighet.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har avtrekk integrert i platetoppen, og avtrekket ledes ut gjennom veggen via kanal i blindkjeller.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet inneholder toalett, servant i innredning og gulv med fliser. Det er montert elektrisk vifte i veggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og rør-i-rør-opplegg. Det er ikke montert rørskap i boligen, men avrenning fra rør-i-rør-opplegget er ført til blindkjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

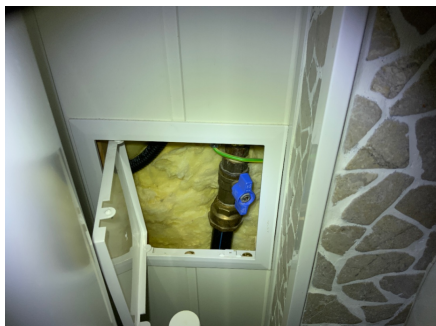
Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er benyttet kobberrør av eldre dato, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Alderen overskrider forventet brukstid, og det er økt risiko for tæring og lekkasjer over tid, selv om det ikke er registrert feil ved befaring.

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene, samt vurdering av utskifting ved oppgradering av våtrom for å redusere risiko for vannskader.



Stoppekran i toalettrom

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende vannskader i boligen.

Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019, plassert i stuen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i toalettrom. Ifølge selger er det sluk under tanken.

Årstall: 2018

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

Sikringsapparat er plassert i vaskerom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1967 Montering ved nybygg, ifølge tidligere rapport ble en del av anlegget oppgradert i 2000 men det foreligger ingen dokumentasjon på omfang.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i selgers eiertid er dokumentert og registrert i boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere informasjon og spesifisering av arbeidene.**

# Tilstandsrapport

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, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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

Ved visuell befaring av tilgjengelige og synlige deler ble det ikke registrert forhold som tilsier tiltak per i dag. Det foreligger også flere samsvarserklæringer knyttet til arbeid utført i selgers eiertid. Anlegget er ikke kontrollert bak fast innredning og møbler, og skjulte føringer, koblingspunkter og eventuelle skjøter er derfor ikke verifisert.

Det elektriske anlegget fremstår delvis oppgradert, men det er også komponenter som etter utførelse og type vurderes å være fra boligens opprinnelige byggeår. Standard og slitasje vil derfor variere mellom de ulike delene av anlegget, og alder på enkelte deler tilsier at det bør påregnes behov for videre oppgradering/fornyelse over tid.



Sikringsskap i vaskerom



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering, og det er ikke observert forhold som tyder på at grunnmuren er fuktsikret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert dokumentasjon eller synlige tegn til moderne fuktsikring. Manglende dokumentasjon og observasjoner gir økt usikkerhet rundt tilstedeværelsen av utvendig fuktsikring.

Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging og fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere etablering eller oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningsmaterialer.

Manglende tiltak kan over tid føre til omfattende fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale med hensyn til avrenning.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL).

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

### 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.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eldre vann- og avløpsledninger, spesielt av støpejern, galvanisert stål eller kobber, kan være påvirket av aldring, korrosjon og tidsslitasje.

Det anbefales nærmere vurdering av vann- og avløpsledninger utført av fagkyndig, spesielt ved oppgradering eller tegn til funksjonssvikt, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av aldring og korrosjon.

Konsekvensen av ikke å utbedre eller overvåke eldre ledninger kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

## Oljetank

### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, men med kort avstand til høy aktsomhetsgrad ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.

Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Opplysning fra NGU 06/04/2026 viser lav til moderat aktsomhetsgrad

# Bygninger på eiendommen

## Redskapsbod



### Anvendelse

### Byggeår

2024

### Kommentar

Iflg. eier

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Inngangsdør er malt. Bygningen er opplyst isolert i golv, vegger og tak og har innlagt strøm.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	139			139	68
<b>SUM</b>	<b>139</b>				<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>139</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, vaskerom, bad, toalettrom, omklingsrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 11.09.1967 og 04.09.1978 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Soverom mot nordøst fremkommer ikke på fremlagte tegninger. Soverom mot vest er ikke inntegnet på originaltegning fra 1967, men fremkommer på tegning datert 1978. Det er derfor usikkert når rommet ble etablert og om tiltaket er byggemeldt/godkjent. Dagens romløsning er ikke i samsvar med fremlagte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det henvises til de enkelte bygningsdelene for beskrivelse av utførte håndverkstjenester de siste 5 årene. Det meste av arbeidene er utført av eier, som selv arbeider som håndverker.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til kommentarer under punktet om tegninger, hvor det fremgår at dagens romløsning avviker fra fremlagte tegninger, og at det er usikkert når endringene ble utført og om forholdene er byggemeldt/godkjent.

## Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Irena Reliuge	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	202	87		0	959 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestveien 609

### Hjemmelshaver

Reliuga Audrius, Reliuge Irena

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.1967		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.07.1969		Gjennomgått		Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	03.12.2025		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SN8391>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon