

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hestehavna 3 , 3145 TJØME

 FÆRDER kommune

 gnr. 255, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1680

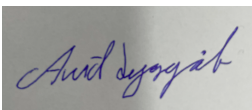
Eiendomsverdi ref nr: GN1699

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink that reads "Arvid Lysgård".

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 strakstiltak 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

Rapporten omhandler en fritidsbolig, med opprinnelse fra ca. 1938. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong og lettklinkerblokker. Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993. Garasje fra 2004 er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det likevel behov for en del utbedringer og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den delen av boligen som ble oppført i 1938 har veggkonstruksjoner av tyngre trekonstruksjoner. Tilbygget fra 1993 er oppført med veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993. Deler av trekledningen er imidlertid av eldre dato/byggeår. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. fra 1993.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I kjeller er det noen vinduer fra byggeår. Ellers er vinduer fra 1970 og 1980 tallet. På soverom i 2. etg. er det også 2 stk. vinduer fra 2005. Det er terrassedør i tre, fra 2025 og inngangsdør i tre, fra 1990 tallet.

Terrasse i tre. Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018. Betongtrapp til kjeller, antatt fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og malt furu. Det er tapet, malt strie og noe trepanel og malte plater på vegger. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det meste av overflater er pusset opp og malt ved behov, men det er også noe overflater av eldre dato. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører i tre. Enkelte dører er av noe nyere dato, men det er også noe dører av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Under tilbygget fra 1993 er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue. I følge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renovert med nytt røykrør i 2014. Det er videre fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.06.2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med

servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Deler av kjøkkeninnredning er av eldre dato/byggeår, men det er opplyst at deler av innredning er fra ca. 2016. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i tre.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., av eldre dato. Innredet med servant og toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran i kjeller. Det er kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er vann- og avløpsrørene av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i 2. etg. I følge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993. EL-anlegget i tilbygget er også fra 1993. Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noe utskiftninger i 2016. Ellers er deler av EL-anlegget av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ingen synlig drenering, utover naturlige drenende masser, fra byggeår. Den delen av boligen som har opprinnelse fra 1938 har grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygget fra 1993 har grunnmur i pusset lecablokker e.l. Det antas at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Utvendig er det trolig avløpsrør av støpejern og vannledning av galvanisert stål. Eiendommen er ifølge Færder kommune tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato/byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger imidlertid ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993, og vindfang er trolig ikke søkt og godkjent oppført.

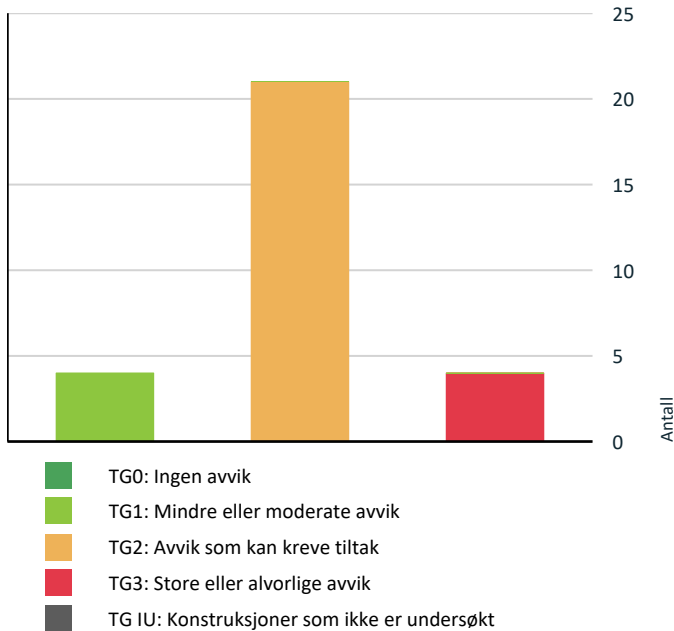
Garasje

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

Tegninger er datert 19.04.2004. Det foreligger ikke ferdigattest.

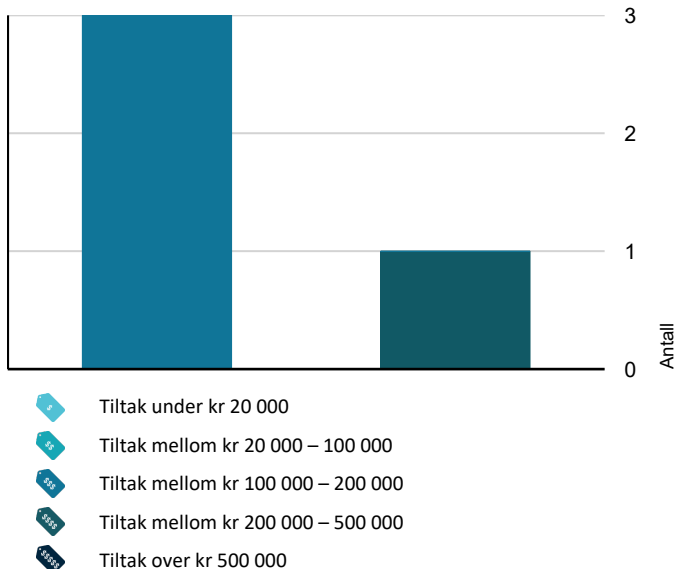
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

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

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp kjeller [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|---|
| 1993 | Tilbygg | Deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygg fra 1993. Årstall er basert på fremviste tegninger. |
|------|---------|---|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. I følge tidligere tilstandsrapport ble det lagt ny takstein i 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen er noe misfarget og slitt, og det er en del mose på taket. Det er også avskalling av maling på israftbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose bør fjernes fra takstein for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for frostsprengning og skade på taksteinene. Avskallet maling på israftbeslaget bør utbedres for å beskytte metallet mot korrosjon.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye takrenner og beslag i 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er tegn til slitasje, og det er avskalling av maling på beslag på nedløp for takvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner og beslag for å hindre videre slitasje og avskalling av maling. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på renner og beslag. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere bør vurderes montert for å redusere faren for takras og ivareta personsikkerheten.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Den delen av boligen som ble oppført i 1938 har veggkonstruksjoner av tyngre trekonstruksjoner. Tilbygget fra 1993 er oppført med veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. På tilbygget er det trekledning fra 1993, og ifølge tidligere tilstandsrapport ble det også skiftet en del trekledning på resten av bygget i 1993. Deler av trekledningen er imidlertid av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På deler av trekledningen er det observert lite lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. På andre deler av trekledningen mangler det musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Lite lufting øker risikoen for fuktskader og reduserer levetiden på trekledningen. Manglende musesperre øker risikoen for mus i boligen, og det er observert tegn til mus på loftet. Mot sør er det registrert råteskader i trekledningen nederst på veggen, samt fukt- og råteskader på lister rundt vinduer. Det er også eldre tegn til avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på trekledningen. Musesperre bør monteres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus kommer inn i boligen, da det allerede er observert tegn til mus på loftet. Råteskadet trekledning og lister rundt vinduer bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens holdbarhet. Avskallet maling bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og ytterligere forringelse.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget i tre. Det er inspeksjonsluke til loft fra soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loftet er det flere fuktmerker i undertaket, noe som vurderes å ha sammenheng med tidligere uttetheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. Det er også tegn til mus på loftet. Luken til loftet er utett med hensyn til luftlekkasje og varmetap. Det er opplyst at etasjeskillet mellom loft og 2. etasje er isolert med sagflis, og sagflis har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn dagens standard. Takkonstruksjonen har også noe skjevheter, men dette anses som normalt for byggeåret.

Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen over tilbygget fra 1993, derfor er konstruksjoner med lufting o.l. ikke vurdert på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker og eventuelle skader i takkonstruksjonen, samt utbedre eventuelle uttetheter for å hindre fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling. Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Luken til loftet bør tettes for å redusere varmetap og luftlekkasje. Vurdering av isolasjonen bør gjennomføres, da sagflis har dårligere isolasjonsevne enn dagens krav, noe som kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Manglende inspeksjonsmulighet over tilbygget medfører usikkerhet om tilstanden der, og det anbefales å etablere tilgang for inspeksjon for å kunne vurdere konstruksjonens tilstand og ventilasjon.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. I kjeller er det noen vinduer fra byggeår. Ellers er vinduer fra 1970 og 1980 tallet. På soverom i 2. etg. er det også 2. stk. vinduer fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis fukt- og kondensmerker i karmene. Utvendig er det noe opprullet og slitt trevirke, samt glipper mellom karm og lister. På vinduer i 2. etasje mot sør er det også observert fukt- og råteskader på utvendige lister. Det er også punktere vindusglass i stue. I kjeller er det noe vinduer med skader på hengsler, og disse er skrudd igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med omfattende slitasje, fukt- og råteskader, samt punkterte glass. Tiltak bør iverksettes for å utbedre glipper mellom karmen og lister for å hindre ytterligere fuktinntrengning og varmetap. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse av treverk, redusert isolasjonsevne, samt utvikling av råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i tre, fra 2025 og inngangsdør i tre, fra 1990 tallet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre. Det er opplyst at terrasse ble bygget om og utvidet i ca. 2018.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til kjeller, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje, og det er avskalling av murpuss/betong på trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av avskallet murpuss/betong på trinnene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og malt furu. Det er tapet, malt strie og noe trepanel og malte plater på vegger. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater. Det meste av overflater er pusset opp og malt ved behov, men det er også noe overflater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker og glipper i furugulvet, samt noe avskalling av maling på gulvet i 2. etasje. I tillegg er det enkelte skader på overflater på veggene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av sprekker og glipper i furugulvet, samt utbedring av avskallet maling og skader på overflater i 2. etasje. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflatene, økt slitasje og redusert estetisk verdi.



Tilstandsrapport



TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er med krysslaser foretatt måling av skjjevheter på gulv på kjøkken og i stue, samt på soverom i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

I kjelleren er det målt høyere fuktverdier enn normalt, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren. Det er observert tegn til borebiller, samt noe fukt- og råteskadet treverk. Det er ikke kjent om borebillene fortsatt er aktive, og nærmere kontroll av skadedyrfirma anbefales utført.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt for å avklare om det fortsatt er aktivitet av borebiller. Skadet treverk bør skiftes ut, og tiltak for å redusere fukt i kjelleren bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råte- og skadedyrangrep, som kan svekke bæreevnen i konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein som er pusset. Det er sotluke i kjeller. Det er vedovn i stue. I følge tidligere tilstandsrapport skal pipe være renoveret med nytt røykrør i 2014. Det er videre fremvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.06.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det observert flere sprekker og riss i murpussen, samt eldre merker etter fukt- og tjæregjennomslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av sprekker og riss i murpussen på loftet, samt undersøkes nærmere for eventuelle aktive fuktproblemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre forringelse av pipa, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

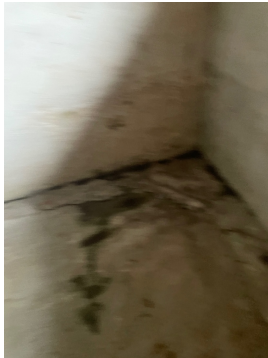
Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren og sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjellerrommet, for å redusere fuktinntrengning og hindre videre avskalling av maling og saltutslag. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innelima.



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under tilbygget fra 1993 er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren fra vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

I krypkjelleren er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg, samt saltutslag på vegger. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom 1. etg. og 2. etg. har boligen er malt trapp i tre. Det er også en tretrapp i kjeller, men denne er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpningen i rekkverket er for stor, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Det er også registrert noe skjevhet i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene i rekkverket bør reduseres og høyden på rekkverket bør økes for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører i tre. Enkelte dører er av noe nyere dato, men det er også noe dører av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport ble badet sist pusset opp i 1993. Rommet er innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegget på gulv. Det er fliser på vegger i dusjsone, ellers er det malt strie på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, og det mangler oppkant på gulvbelegget ved døren. På veggen under servanten er det observert at det ikke er mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, noe som medfører at veggen ikke er tett. På gulvet rundt sluket er det laget en oppkant på gulvbelegget, tilsynelatende for å hindre at vann renner ut på gulvet ved dusjing. Denne løsningen fremstår som svak og midlertidig. Tilstandsgrad 3 er også satt på bakgrunn av alder, da normal levetid for våtrommet er nær oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon. Manglende oppkant på gulvbelegget ved døren, fravær av mansjetter eller membran rundt rørgjennomføringer, samt utilstrekkelig løsning rundt sluket, medfører økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen. Alderen på våtrommet tilsier at det er nær sin tekniske levetid, noe som ytterligere øker risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktmåling er foretatt fra kjeller i åpning rett under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18%.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er ikke tegn til lekkasje rundt sluk. Det er imidlertid målt forhøyede fuktverdier i omkringliggende treverk, noe som vurderes å skyldes generell fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og dårligere inneklima.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter. Deler av kjøkkeninnredning er av eldre dato/byggeår, men det er opplyst at deler av innredning er fra ca. 2016. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulvet er noe oppsprukket og slitt. I skapet under vaskekummen er det observert rustskader på et eldre avløpsrør. Ved bruk av vaskekummen oppstår det klukking i avløpsrøret, noe som kan være tegn på dårlig avrenning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Furugulvet bør vurderes slipt og behandlet for å hindre videre slitasje og oppsprekking. Rustskadet avløpsrør under vaskekummen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader. Klukking i avløpsrøret bør utredes, da dette kan indikere dårlig avrenning og risiko for tilstopping eller tilbakeslag av avløpsvann.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg., av eldre dato. Innredet med servant og toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i galvanisert stål, med stoppekran i kjeller. Det er kobberør og galvaniserte stålrør i bygget. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er vannrørene av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

I kjelleren er det observert irr på vannrørene, og det mangler kran for å stenge vannet på stoppekranene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for vannrørene nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskifting av vannrørene, spesielt der det er observert irr, for å unngå lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon og alder. Det anbefales også å montere kran for å kunne stenge vannet på stoppekranene, slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygget.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er observert at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad i 1993. For øvrig er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer, fuktskader og behov for akutte tiltak ved rørbrudd.

Tilstandsrapport



TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om det har vært utført service på varmepumpen de senere år. Normalt skal det utføres service på varmepumper omtrent hvert andre år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk, forkortet levetid og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



TC 2 Varmtannstank

Beskrivelse

Varmtannstank på 198 liter fra 1992, plassert i kjeller.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtannstanken bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter over 20 års bruk. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

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 med automatsikringer, plassert i 2. etg. I følge tidligere tilstandsrapport ble det montert nye automatsikringer i 1993. EL-anlegget i tilbygget er også fra 1993. Det er også i form av faktura fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt noe utskiftinger i 2016. Ellers er deler av EL-anlegget av eldre dato/byggeår.

Spørsmål til eier er ikke besvart, dette da eiendommen selges som et dødsbo.

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 eltilsynsrapport 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.
1938
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette vurderes å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger anses som normalt, tatt byggeår i betraktning.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering, utover naturlige drenende masser, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

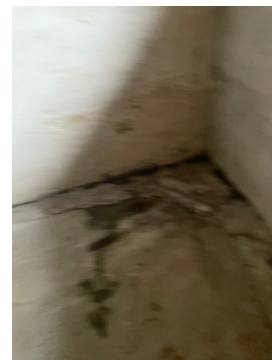
Drenering har begrenset effekt, og dette sees i sammenheng med fuktmerker og tegn til fuktinnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den delen av boligen som har opprinnelse fra 1938 har grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygget fra 1993 har grunnmur i pusset lecablokker e.l. Det antas at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt saltutslag og avskalling av maling på grunnmuren. Betonggulvet i kjelleren er grovt og ujevnt støpt, og det er registrert noe riss i murpussen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på grunnmur og betonggulv, samt redusere fuktigheten i kjelleren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av materialer og risiko for mugg- og soppdannelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et område der kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamling reduseres. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av grunnforholdene, da eiendommen ifølge NVE-kartet ligger i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.



TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig er det trolig avløpsrør av støpejern og vannledning av galvanisert stål. Eiendommen er ifølge Færder kommune tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er trolig av eldre dato/byggeår.

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 anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, samt at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

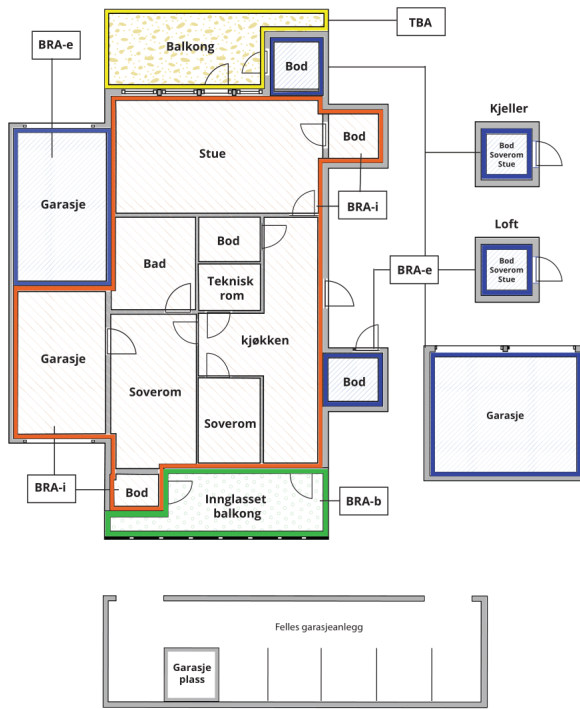
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Kjeller | | | | | | 45 | 45 |
| 1. etasje | 77 | | | 77 | 23 | | 77 |
| 2. etasje. | 32 | | | 32 | | 5 | 37 |
| SUM | 109 | | | | 23 | 50 | 159 |
| SUM BRA | 109 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | | Grovkjeller/bod | |
| 1. etasje | Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue | | |
| 2. etasje. | Trapperom, garderobe, 3 soverom | | |

Kommentar

Takhøyden i boligen er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1993 som viser at deler av stue og soverom i 1. etg. er tilbygget og godkjent i 1993. Det foreligger imidlertid ikke tegninger av kjeller og planløsning av 2. etg., og det er således ukjent om kjeller og 2. etg. er bygget og benyttet iht. krav som var gjeldende i 1938. Vindfang er ikke tegnet inn på tegninger fra 1993, og vindfang er trolig ikke søkt og godkjent oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 20 | | 20 | |
| SUM | | 20 | | | |
| SUM BRA | 20 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje, bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er datert 19.04.2004. Det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 18.5.2026 | Arvid Lysgård | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3911 FÆRDER | 255 | 45 | | 0 | 792.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Hestehavna 3

Hjemmelshaver

Berg Brit Bratseth

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeår er basert på fremviste tegninger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra 2004, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er tegn til noe fuktkader på ytterdører, samt at det er avskalling av maling på israfter på tak. Det er også mose på tak. Det er opplyst at det er registret tegn til mus i garasjen. Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|--|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 15.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 15.05.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ferdigattest | | Færder kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger i forbindelse med etablering av toalettrom i 1. etg. | 27.04.1973 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1993 | 01.02.1993 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger fra byggeår. | | Tegninger fra byggeår, og av 2. etg. finnes ikke i kommunens arkiv. | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger for garasje. | 19.04.2004 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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