


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandsveien 40 , 3148 HVASSER

 FÆRDER kommune

 gnr. 228,228, bnr. 18,17, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1622

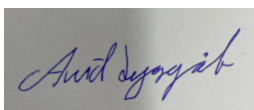
Eiendomsverdi ref nr: QI4994

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

**Rapportansvarlig**



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra slutten av 1800 tallet, oppført i tre over grunnmur i stein og noe leca. Annekset ble oppført tidlig på 1900 tallet. På eiendommen er det også oppført boder, lekestue og utedo.

Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt, og i perioden 2017 til 2018 ble det meste av bygget renoverert og oppgradert. Det er blant annet skiftet trekledning, vinduer og ytterdører. Taktekingen er fra ca. 2006. I 2017/2018 ble også alle overflater i 1. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning. Badene er også renoverert i samme periode. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. Annekset fremstår også noe vedlikeholdt, men badet bør påregnes renoverert innen rimelig tid. Dette da det blant annet er lite fall til sluk, samt at det trolig mangler membran i gulv. Boder, lekestue og utedo er generelt enkle bygg som er grovt oppført, og det er skjvheter i konstruksjoner. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er gamle bygninger, 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. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det før 2017 var en del mus i eneboligen, men etter 2018 har det kun vært observert 1 til 2 mus i året. Som et forebyggende tiltak mot mus, ble det den 20.10.2022 utførte oppdrag med å skadesikre enebolig mot mus. Hullbånd og musebørster er montert.

## Enebolig - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Deler av tilbygget er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning. Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene ble etterisolert. I 2022 ble trykkledningen malt på nytt. Arbeidene utført i 2017 til 2018 ble utført av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. For øvrig er veggkonstruksjonene fra slutten av 1800-tallet, og av eldre dato.

Det er takteking med dobbelkrummet betongstein. Selger opplyser at takteking ble skiftet i 2006. Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Beslag på tak er fra 2006. I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann.

Takkonstruksjonen er plassbygd i tre. Det er ikke inspeksjonsmuligheter, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Selger opplyser at takkonstruksjonen over hoveddelen skal være bygget i ca. 1915. Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2017.

Det er en terrasse i tre, fra 2018. Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny takteking under tremmegulvet på 1990 tallet. Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkverk i 2026.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, malte furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater og trepanel. Selger opplyser at alle overflater i 1. etg. ble fornyet i perioden 2017 til 2018. I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i 4 kvartal 2025. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018. Innvendige dører i 2. etg. er av eldre dato. Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018. Pipe i teglstein som er pusset. Det er ikke montert ildsted i boligen.

I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017. I hagestue/soverom er det etasjeskillere i tre, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag av eldre dato/byggeår. Under hagestue/soverom har bygget en krypkjeller under trebjelkelaget.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusj. Det er to sluk i plast. I skyvedørsgarderoben på badet er det sluk, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Fliser på gulv og vegger.

Bad i 2 etasje er det opprinnelige badet og ble også renoverert i 2017/2018. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018. Det er ventilator over integrert induksjonstopp og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og montert vannstoppssystem i skap under vaskekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkplate at stein fra Larvikitt. Det er parkett på gulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på badet. Det er rør-i-rør-system i bygget, samt kobberør til utekran med varmt og kaldtvann. Samleskap for rør-i-sørsystemet er plassert i skyvedørsgarderobe på badet i 1. etasje, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018. Det er avløpsrør av plast.

Det ble montert varmepumpe i boligen i okt. 2021 iflg. selger. Service på varmepumpen ble utført i 2022.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018. I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018. Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drenerør i grunnen, ved støttemur. Ellers er deler av drenering fra byggeår.

Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018.

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet. Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

## Anneks

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Tilbygget fra ca. 1990 er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning, fra byggeår og fra 1990 på tilbygget. I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 1990 iflg. selger. Det ble montert nye israftbeslag i 2018. Takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av eldre dato og fra tidlig 1990 tallet. Ytterdør i tre, er fra tidlig 1990 tallet.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Veggene har trepanel, og det er trepanel i taket. Innvendige dører i tre. Tilbygget fra tidlig 1990 tallet er oppført i tre over støpt plate på mark. Ellers er det etasjeskillere av trebjelkelag. Det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskeikum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Platetoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaskene er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i gang. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at vann- og avløpsrør er fra tidlig 1990 tallet. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er fra tidlig 1990 tallet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Tilbygget har ringmur av pusset lecablokker e.l. På bygningsdel fra tidlig 1900 tallet, er det igjen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser. Tilbygget fra tidlig 1990 taller, har drenering bestående av grunnmursplast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en fasadetegning av forsiden på hovedhuset, samt plantegning av gang. Ellers eksisterer det ikke tegninger på hovedhuset. Som følge av manglende tegninger og ferdigattest, er det derfor ukjent for takstmann og selger om hva som faktisk er søkt og godkjent. Dette må undersøkes nærmere med Færder kommune.

Takhøyden i 1. etg. er ca. 2,2 meter. I 2. etg. ble takhøyden målt til ca. 2 meter. Dette er lavere enn hva som er dagens krav og anbefalinger.

### Bod ved siden av anneks.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men selger opplyser at tilbygget fra 1990 ikke ble søkt og godkjent. Deler av bygget er derfor trolig ulovlig oppført.

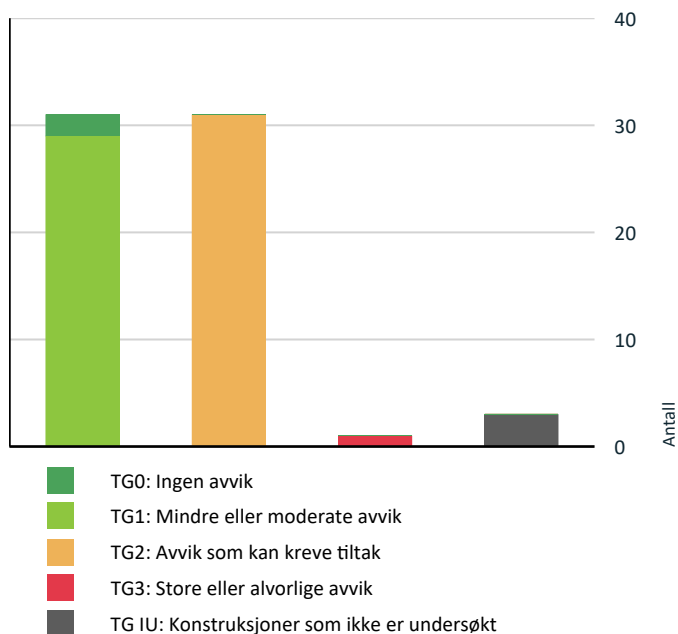
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for anneks, og det er såldes ukjent om bygget kan brukes som oppholdsrom. I kommunens matrikkel, er bygg registrert som garasje/anneks. Selger opplyser imidlertid at bygget har vært benyttet som hytte/bolig siden 1930 tallet. Før 1930 tallet var bygget et bryggerhus. Selger opplyser videre at spisestue, gang og bad er tilbygg fra tidlig 1990 tallet, og dette tilbygget er ikke søkt og godkjent, og tilbygg vurderes derfor til å være ulovlig oppført. Disse forholdene må undersøkes nærmere med Færder kommune, og det kan ikke utelukkes at anneks ikke er godkjent for varig opphold.

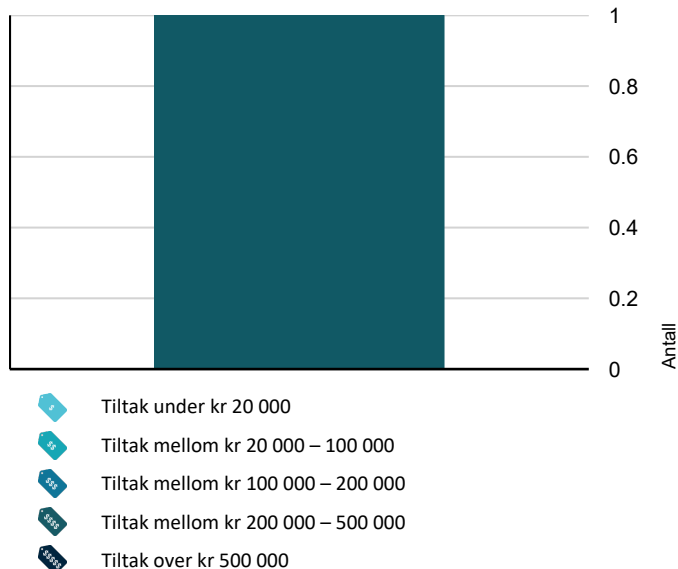
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bygningene 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 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [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.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Anneks

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Hovedhuset er renoveret i perioden 2017 til 2018, og bygget har en normalt god standard tatt byggeår i betraktning.

**Vedlikehold**  
Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehovet.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 1915 | Ombygging     | Selger opplyser at boligen er bygget om og utvidet i flere perioder, men tidspunkt for ombygging og utvidelse er delvis ukjent. Det er imidlertid opplyst at 2. etg. i sin helhet skal være bygget i ca. 1915.                                   |
| 1980 | Tilbygg       | Inngangspartiet er tilbygg fra 1980. Alder er basert på fremvist tegning og ferdigattest.  |
| 2017 | Modernisering | I 2017 til 2018 ble boligen renoveret. Det ble blant annet skiftet trekledning, samt at det ble montert nye vinduer og ytterdører. I samme periode ble alle overflater, kjøkken og bad i 1. etg. fornyet, samt at badet i 2. etg. ble renoveret. |

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Kommentar**

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Selger opplyser at takteking ble skiftet i 2006, og at arbeidet ble utført av fagfolk. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Faktura e.l

### ! TG 2 Nedløp og beslag

**Kommentar**

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Beslag på tak er fra 2006. I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav til snøfangere da takkonstruksjonene ble bygget på starten av 1960-tallet, men manglende snøfangere kan føre til takras.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å hindre snøras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved snøras. Før montering av snøfangere må det undersøkes om takkonstruksjonen tåler den ekstra belastningen/vekten fra snø.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

**Kommentar**

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Deler av tilbygget er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning.

Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene ble etterisolert. I 2022 ble trykkledningen malt på nytt. Arbeidene utført i 2017 til 2018 ble utført av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. For øvrig er veggkonstruksjonene fra slutten av 1800-tallet, og av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonene har enkelte skjevheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Skjevheter i veggkonstruksjoner vurderes som normalt for bygningens alder, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.



## ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Kommentar

Takkonstruksjonen er plassbygd i tre. Det er ikke inspeksjonsmuligheter, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Selger opplyser at takkonstruksjonen over hoveddelen skal være bygget i ca. 1915. Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018.

Alder på takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong er ukjent, men av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

På takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong er det fra yttersiden observert at konstruksjonen ikke er luftet. Manglende lufting øker risikoen for fukt- og kondensskader.

Taktekking over sommerstue er også av eldre dato, noe som øker risikoen for vannlekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader.

Videre anbefales det å vurdere utskifting eller utbedring av taktekking over sommerstue, da eldre taktekking øker risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

## ⚠ TG 2 Vinduer

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2017.

Årstill: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet i 2. etasje er litt tregt å åpne og lukke, da vinduet tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i 2. etasje bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten motstand, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.



## ⚠ TG 1 Vinduer - 1

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2017.

## ⚠ TG 1 Dører - 2

### Kommentar

Inngangsdør og terrassedør i tre, fra 2017. Balkongdøra er av noe eldre dato. Terrassedør og balkongdør er malt i senere tid.

## ⚠ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Det er en terrasse i tre, fra 2018. Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny taktekking under tremmegulvet på 1990 tallet. Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkverk i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket på balkongen er for lavt i henhold til dagens krav, og tremmegulvet er oppsprukket og slitt. Det er også noe gjenstående arbeid med maling av rekkverk på balkong. Tilstandsgrad 2 er også gitt som følge av alder på taktekkingen på balkongen, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Gjenstående malingsarbeid må ferdigstilles, og taktekkingen under balkonggulvet bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da levetiden nærmer seg oppbrukt, dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

## ⚠ TG 2 Andre utvendige forhold

### Kommentar

I hagen er det oppført en utebod i tre, plassert på lecablokker direkte på terreng. Taket er tekket med pappshingel.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Bygget er enkelt og grovt oppført, og det er en del skjevheter i konstruksjonene. Skjevhetene sees i sammenheng med setninger og bevegelser i de underliggende lecablokkene.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør vurderes å rette opp skjevhetene og sikre bedre fundamentering av uteboden for å hindre videre setninger og bevegelser i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.



## ! TG 2 Andre utvendige forhold - 2

### Kommentar

Selger opplyser at det til eiendommen medfølger to båt plasser i et felles bryggeanlegg. Alder på bryggeanlegget er ukjent, men av eldre dato. Selger opplyser imidlertid at det i senere tid er foretatt noe utskiftninger og utbedringer av moringer og tauverk. Bryggen består av et flyteelement i betong som er kledd med tre. Det er utrigger i galvanisert stål.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Bryggeanlegget bærer preg av elde og slitasje. Som følge av påvirkning fra vær, vind og is, vil det være behov for jevnlig vedlikehold og utskiftninger.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og nødvendige utskiftninger av bryggeanlegget for å sikre funksjon og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.



## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, malte furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater og trepanel. Selger opplyser at alle overflater i 1. etg. ble fornyet i perioden 2017 til 2018. I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i 4 kvartal 2025.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017. I hagestue/soverom er det etasjeskillere i tre, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag av eldre dato/byggeår.

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

De største skjevhetene er målt på soverom i 2. etasje. I 2. etasje er det også en del knirk i gulvet. I krypkjeller under sommerstue er det trolig lav høyde mellom etasjeskillere og terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktopptak. Det er ikke observert tegn på skade, men det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom 2. etg. en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Skjevheter og knirk i gulv bør holdes under oppsikt, da dette over tid kan forverres og påvirke både komfort og mulighet for møblering. Ved eventuelt legging av nye gulv i 2. etg. må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og ytterligere knirk.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Kommentar

Pipe i teglstein som er pusset. Det er ikke montert ildsted i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Selger opplyser at det er ilagt fyringsforbud på pipen i 2009. Årsaken var at de gamle ildstedene var feilmontert og for nært brennbart materiale. Ildsted er fjernet og pipen ble pusset etter dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skal det monteres ildsted, må det gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller mangler, samt vurdere behov for rehabilitering før eventuell bruk. Dette er nødvendig for å unngå brannfare og sikre at pipen er i forskriftsmessig stand før den tas i bruk.

## ! TG IU Krypkjeller

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Under sommerstue har bygget en krypkjeller under trebjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

## TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018.

## TG 2 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018. Innvendige dører i 2. etg. er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2. etasje er det påvist avvik på enkelte dører som tilsier at det bør gjennomføres tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører i 2. etasje bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Kommentar

Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusj. Det er to sluk i plast. I skyvedørsgarderoben på badet er det sluk, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Fliser på gulv og vegger. Arbeid utført på badet er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Kommentar

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

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

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

Det er korrekt lokal fall til sluk, men utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt. Det er i utgangspunktet tillat med flate gulv uten for dusjsone, men da skal det være oppkant på membran ved dør. Oppkant på membran ved dør mangler, og dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt vannlekkasje på bad. Ved dør er det også bom i en gulvflis.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Om mulig bør det etableres oppkant på membran ved dør for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell vannlekkasje. Bom i gulvflis ved dør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Toalettet har innebygget løsning for sikring av eventuelt lekkasjevann fra sistene.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

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

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner rundt bad består av tømmervegger. Det er imidlertid foretatt fuktsøk med en fuktindikator på vegger på bad og nederst på vegger mot tilstøtende rom, og det er ikke indikert fukt av betydning.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Kommentar

Bad i 2 etasje er det opprinnelige badet og ble også renoveret i 2017/2018. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Arbeid utført på badet er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepanel på veggene, og trepanel tilfredsstiller ikke kravene som var gjeldende da badet ble renoveret i 2017, dette med hensyn til bruk av materialer/membran i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å oppfylle gjeldende krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Rommet har servant, toalett og badekar.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Kommentar

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er ikke tilluft i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Manglende tilluft i dør reduserer ventilasjonens effektivitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon med vifte i vegg, samt tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren. Dette vil forbedre ventilasjonens effektivitet og redusere risikoen for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggdannelse.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner ligger mot yttervegg. Det er imidlertid foretatt fuktsøk med en fuktindikator på vegger på bad og nederst på vegger mot tilstøtende rom, og det er ikke indikert fukt av betydning.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018. Det er ventilator over integrert induksjonstopp og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og montert vannstoppsystem i skap under vaskeikum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkplate av stein fra Larvikitt. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Kommentar

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på badet. Det er rør-i-rør-system i bygget, samt kobberør til utekran med varmt og kaldtvann. Samleskap for rør-i-sørsystemet er plassert i skyvedørsgarderobe på badet i 1. etasje, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at alt av innvendige vannrør er skiftet i perioden 2017 til 2018.

Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av innvendig avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

## TG 1 Varmesentral

### Kommentar

Det ble montert varmepumpe i boligen i oktober 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpe i 2022.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## TG 1 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2017, plassert på badet. Det er sluk i gulvet rett ved siden av tanken.

## 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.*

### Kommentar

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018. I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.

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.  
**2017**
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**  
**Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2017/218 og i 2025.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Det er steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover det som kan anses som normalt med tanke på byggeåret. Grunn og fundamenter vurderes derfor som stabile.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Kommentar

Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drenerør i grunnen, ved støttemur. Ellers er deler av drenering fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert eller opplyst om andre problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes derfor til å ivareta sin hovedfunksjon basert på tilgjengelig informasjon, men drenering er påregnelig som svekket som følge av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør følges opp med jevnlig tilstandsvurderinger, og det må påregnes utskifting eller utbedring når tegn til svikt eller fuktproblemer oppstår. Konsekvensen av å ikke utbedre aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjoner.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018, og det er på befaringsdagen ikke observert sprekker eller skader.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Kommentar

Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Ifølge selger er denne fra 2018. Støttemuren var i god stand på befaringsdagen.

### TG 0 Terrenghorhold

#### Kommentar

Svakt skrånende tomt. Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet.

#### 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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på grunn av alder, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Septiktank

### Kommentar

Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere tilstand på septiktanken, samt tømme den ved behov. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

## 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 bygningsfagkyndige 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 befarings tidspunktet.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

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.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

I henhold til kommunekartet/NVE, ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering av tomten, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

## ANNEKS



### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er antatt fra tidlig 1900 tallet.

## UTVENDIG

## TC 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Kommentar

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra ca. 1990 iflg. selger. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales årlig kontroll og vedlikehold av taket, inkludert fjerning av mose og vurdering av slitasje.

Ved manglende vedlikehold øker risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg, og lokale utbedringer må påregnes.



## TC 2 Nedløp og beslag

### Kommentar

# Tilstandsrapport

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål eller tilsvarende materiale, fra ca. 1990 ifølge selger. Selger opplyser videre at det ble montert nye israftbeslag i 2018.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

## 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.

Takrenner og beslag er noe misfarget og har synlige tegn til slitasje. Nedløpet for takvann er avsluttet over terreng, nær grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og beslag bør følges opp jevnlig og eventuelt skiftes ut ved ytterligere forringelse, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket, noe som kan føre til personsikader eller skade på eiendom. Nedløpet for takvann bør forlenges eller ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Kommentar

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Tilbygget fra ca. 1990 er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning, fra byggeår og fra 1990 på tilbygget. I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt.

### Vurdering av avvik:

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

Trekledningen viser tegn til noe elde og slitasje. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader. Veggkonstruksjonene har også enkelte skjevheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell utskifting av kledning, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Oppsprukket og slitt bordkledning bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre kledningens levetid.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Kommentar

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

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Utvendig er det observert at det ikke er luftesplater i takkonstruksjonen mot raft, noe som indikerer at takkonstruksjonen har svak ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade konstruksjonen over tid.

## TG 1 Vinduer

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av eldre dato og fra tidlig 1990 tallet. Vinduer er malt på nytt i 2026.



## TG 2 Dører

### Kommentar

Ytterdør i tre, fra tidlig 1990 tallet. Døra er malt på nytt i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig mangler det beslag under dørterskelen, noe som øker risikoen for trekk og fuktinnsig. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under dørterskelen for å redusere risikoen for trekk og fuktinnsig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Kommentar

I hagen er det oppført en lekestue og ved siden av boden er det en utedo. Selger opplyser at lekestue ble oppført i ca. 2000. Utedoen er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge byggene fremstår som enkelt og grovt oppført, og det er skjevheter i konstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer eller forsterkninger av konstruksjonene for å rette opp skjevheter og sikre tilstrekkelig stabilitet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skjevhet.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Veggene har trepanel, og det er trepanel i taket.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Tilbygget fra tidlig 1990 tallet er oppført i tre over støpt plate på mark. Ellers er det etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

### 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.

## TG IU Kryp Kjeller

### Kommentar

Det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen uten inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at det er mulig å inspisere konstruksjonen nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

## TG 2 Innvendige trapper

### Kommentar

Det er en malt tretrapp til hems.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene, og trappen er bratt å gå i.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på veggene for å øke sikkerheten ved bruk av trappen. Bratt trapp øker risikoen for fallskader, spesielt uten håndløper. Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for ulykker.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendige dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak på dører, og dører bær påregnes justert.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

### Kommentar

Bad fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskekum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandedbatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er membran i gulvet, men ved inspeksjon av sluket ble det observert at eventuell membran ikke er ført og klemmt under klemringen i sluket. Dette medfører risiko for at gulvet ikke er tett. Det er lite fall mot sluk, og det er heller ikke synlig oppkant på membran ved dør. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Ved eventuelt renovering er det viktig at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. 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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Kommentar

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Kommentar

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Platetoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaske er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Kommentar

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i gang. Det er kobberrør i bygget. Selger opplyser at vannrør er fra tidlig 1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

#### Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at avløpsrør er fra tidlig 1990 tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. For øvrig er det naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.

### TG 1 Varmvannstank

#### Kommentar

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad.

### 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 bygnings sakkyndig 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.*

#### Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er fra tidlig 1990 tallet.

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

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

#### Generell kommentar

Selger opplyser videre at EL- anlegget ble kontrollert i 2026. I forbindelse med kontroll ble det observert noen avvik, men avvik skal være utbedret. Dokumentasjon vedrørende kontroll og lokale utbedringer ble ikke fremvist på befaringsdagen, men selger opplyser at dokumentasjon ligger i Boligmappa.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på setninger. Observasjonene indikerer at dette kan skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

### TG 2 Fuksikring og drenering

# Tilstandsrapport

## Kommentar

På bygningsdel fra tidlig 1900 tallet, er det ingen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser. Tilbygget fra tidlig 1990 taller, har drenering bestående av grunnmursplast.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er observert at klemlist/topplst ikke er montert på grunnmursplasten, noe som medfører redusert effekt av dreneringen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres klemlist/topplst på grunnmursplasten for å sikre optimal effekt av dreneringen. Manglende klemlist/topplst kan føre til at vann trenger inn mellom grunnmursplast og vegg, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Kommentar

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Tilbygget har ringmur av pusset lecablokker e.l.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skadene og redusere risikoen for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.



## TG 0 Terrengforhold

### Kommentar

Svakt skrånede tomt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet.

### 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 ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på grunn av alder, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

## TG 2 Septiktank

### Kommentar

Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere tilstand på septiktanken, samt tømme den ved behov. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

**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 befarings tidspunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I henhold til kommunekartet/NVE, ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 66                            |                             |                            | 66  | 21                              |                             | 66              |
| 2. etasje      | 48                            |                             |                            | 48  | 7                               | 4                           | 52              |
| <b>SUM</b>     | <b>114</b>                    |                             |                            |     | <b>28</b>                       | <b>4</b>                    | <b>118</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, hagestue/soverom |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, bad, 3 soverom                                     |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger kun en fasadetegning av forsiden på hovedhuset, samt plantegning av gang. Ellers eksisterer det ikke tegninger på hovedhuset. Som følge av manglende tegninger og ferdigattest, er det derfor ukjent for takstmann og selger om hva som faktisk er søkt og godkjent. Dette må undersøkes nærmere med Færder kommune.

Takhøyden i 1. etg. er ca. 2,2 meter. I 2. etg. ble takhøyden målt til ca. 2 meter. Dette er lavere enn hva som er dagens krav og anbefalinger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I 2026 ble EL- anlegget i 2. etg. fornyet. Arbeid ble utført av fagfolk, og dokumentasjon på utførelse er fremvist.

## Bod ved siden av annekset.

| 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         |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | 2 boder.                    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men selger opplyser at tilbygget fra 1990 ikke ble søkt og godkjent. Deler av bygget er derfor trolig ulovlig oppført.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 19                          | 19              |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 | <b>19</b>                   | <b>64</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Spisestue, gang med trapp til hems, bad, kjøkken, tv- stue/soverom |                             |                            |
| Hems   | 2 soverom  |                             |                            |

### Kommentar

Hemsen har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvarealet ble målt til ca. 19 m<sup>2</sup>. Takhøyden i deler av 1. etg. er også lavere enn hva som er dagens anbefaling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger for anneks, og det er således ukjent om bygget kan brukes som oppholdsrom. I kommunens matrikkel, er bygg registrert som garasje/anneks. Selger opplyser imidlertid at bygget har vært benyttet som hytte/bolig siden 1930 tallet. Før 1930 tallet var bygget et bryggerhus. Selger opplyser videre at spisestue, gang og bad er tilbygg fra tidlig 1990 tallet, og dette tilbygget er ikke søkt og godkjent, og tilbygg vurderes derfor til å være ulovlig oppført. Disse forholdene må undersøkes nærmere med Færder kommune, og det kan ikke utelukkes at anneks ikke er godkjent for varig opphold.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------|------------|------------|
| Enebolig                 | 114        | 0          |
| Bod ved siden av anneks. | 0          | 13         |
| Anneks                   | 45         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 03.2.2026 | Arvid Lysgård | Takstingeniør |
|           | Kåre Levin    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 3911 FÆRDER | 228  | 18   |      | 0    | 960 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Sandsveien 40

### Hjemmelshaver

Solveig Jønsson

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde         | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|---------------|------------|
| 3911 FÆRDER | 228  | 17   |      | 0    | 971 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Denne tomten har ikke registrert adresse.

### Hjemmelshaver

Solveig Jønsson

# Bygninger på eiendommen

## Bod ved siden av anneks.



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Boden ved siden av anneks er oppført i tre over terreng og over støpt betonggulv. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein på tak. Alder på opprinnelig bygningsdel er ukjent, men antatt fra tidlig 1900 tallet. Selger opplyser at bodbygget ble bygget om og utvidet i ca. 1990. Boden bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er noe grovt og enkelt oppført. Takteking er noe mosegrodd og slitt, samt at det er skjevheter i konstruksjonene. Vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes utført som følge av det normale vedlikeholdsbehovet.

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

### Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg Selger opplyser at bodbygget ble bygget om og utvidet i ca. 1990.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar  | Status   | Sider | Vedlagt |
|--|------------|--|----------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema                           | 02.02.2026 |  | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon                            | 02.02.2026 |  | Fremvist |       | Nei     |
| Tegninger                                      | 19.06.1980 | Tegning av tilbygget gang på hovedhuset. Ellers foreligger det ikke tegninger på resten av hovedhuset eller på annekset. | Fremvist | 1     | Nei     |
| Ferdigattest for tilbygget gang på hovedhuset. | 09.01.1981 | Ellers foreligger det ikke ferdigattest på resten av hovedhuset eller annekset.  | Fremvist | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.02.2026 |           |
| 2       | 09.02.2026 |           |
| 3       | 09.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.