


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjernåsveien 5D , 3142 VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

 gnr. 128, bnr. 185

 Andelsnummer 155

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21210-13608

Referansenummer: XV6900

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



**Drammen [Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

## Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i boligblokk. Det medfølger bod i felles kjellerareal.

Boligen er oppført i 1968 og er således bygget etter datidens forskriftskrav. Bygningen vil derfor naturlig avvike fra dagens krav til blant annet tekniske løsninger, isolasjon, inn klima og energieffektivitet.

Leiligheten fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, særlig knyttet til bygningsdeler alder og forventede levetid.

For nærmere vurdering av tilstand henvises det til beskrivelse under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det presiseres at bygningsmessige forhold som gjelder felles konstruksjoner og bygningsdeler er borettslagets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor i hovedsak selve bruksenheten, og ikke fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn. Grunnmur består av betong.

Yttervegger består av mur/betong. Utvendig kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjonen består av typen flatt tak, Utvendig tekket med papp / folie.

Innvendig felles trappeadkomst av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig tekket med beslag.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong oppført i 2004.

Eier opplyser at det i 2004 ble gjennomført etterisolering av fasade og tak ved innblåsing av isolasjonsmateriale.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig behandlede dører.

Det er en liten skade i bunnen av baderomsdøren.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er opplyst badet er bygget av tidligere eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør system. Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst at borettslaget har planer om rørfornyng av avløpssystemet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Boligen har oppvarming via radiatorer.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Det er ikke opplyst om noe unormalt ved anlegget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Skjult el anlegg i boligen.

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

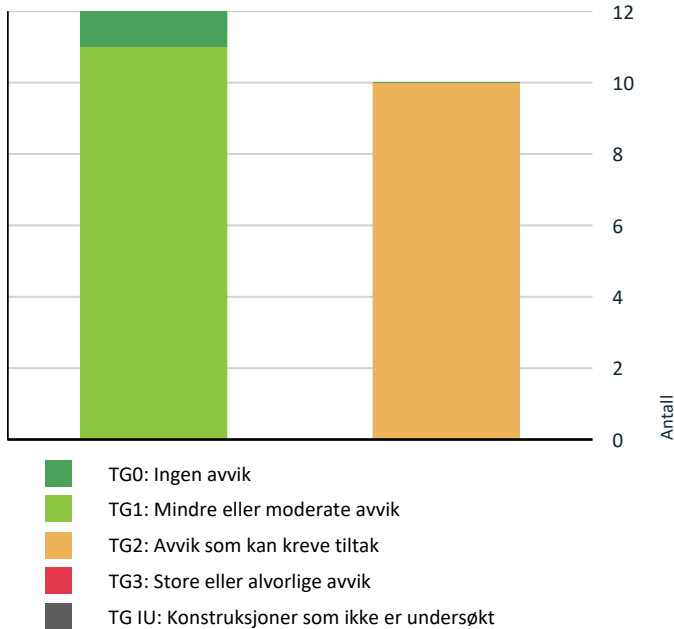
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

##### ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen riper og mindre sår på glasset.

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

Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av en generell slitasjegrad på dører av eldre dato.

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

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skade på gulvet ved kjøkkenskapet.

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

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

Det er irr på rør.

Tilstandsgrad er gitt fordi kobberrørene er eldre enn 25 år, i henhold til NS 3600.

Kobberrør produsert før ca. 1970 har, i henhold til SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller, en estimert teknisk levetid på ca. 75–150 år. Faktisk levetid vil variere avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold.

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

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

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

##### ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert hull og skruegjennomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger. Det er påført fugemasse rundt gjennomføringene.

##### ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik:

Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen.

Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne.

##### ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

- 
- !** **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1968

### Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

### Anvendelse

Andelsleilighet

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Utvendig tekket med beslag.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.  
Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

Fastkarm vindu i stue.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen riper og mindre sår på glasset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og levetid på bygningsdelen, samt registrerte forhold.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av en generell slitasjegrad på dører av eldre dato.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dører med synlig slitasje med henvisning til alder og forventet levetid, for å unngå redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Innglasset balkong oppført i 2004.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det i 2004 ble gjennomført etterisolering av fasade og tak ved innblåsing av isolasjonsmateriale.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innhent informasjon om det foreligger en vedlikeholdsplan for borettslaget.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Overflater - 2

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert skade på gulvet ved kjøkkenskapet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Enkelte overflater kan påregnes oppgradering / vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Kontrollerte rom:

-Det ble målt totalt 8-10 mm høydeforskjell i stue.

-Det ble målt totalt 7-9 mm høydeforskjell på kjøkken.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig behandlede dører.

Det er en liten skade i bunnen av baderomsdøren.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er opplyst badet er bygget av tidligere eier.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



### 3.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull og skrugegjenomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger. Det er påført fugemasse rundt gjennomføringene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes etter registrerte forhold.

Gjennomføringer i våtsone kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm .

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen.

Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket bør monteres plant med gulvet for å sikre korrekt avrenning til sluk og unngå vannansamling i hjørnet på sluket.

Det anbefales å åpne opp under dusjskinnen slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Tett fuge under dusjskinnen kan hindre vann i å nå sluket og øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Manglende dokumentasjon på tettesjiktet innebærer usikkerhet vedrørende utførelse, gjenværende levetid og fuksikkerhet i konstruksjonen.

Mansjetter burde vært montert på rørgjennomføringer i gulv for å sikre tilstrekkelig tetting.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Eier opplyser at mekanisk avtrekksvifte på bad skal demonteres som følge av borettslagets regler og tilknytning til felles ventilasjonskanal. Det er opplyst at elektriker er bestilt for frakobling av tilhørende elektrisk installasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Boligen er tilknyttet felles ventilasjonskanal, og det er opplyst at borettslaget ikke tillater etablering av mekanisk avtrekk fra rommet. Eventuelle tiltak knyttet til ventilasjon må derfor avklares og godkjennes av styret i borettslaget før gjennomføring.

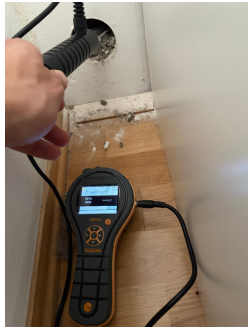
## 3.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjhjørne.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



### 3.ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør system.  
Hovedstoppekran i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt fordi kobberrørene er eldre enn 25 år, i henhold til NS 3600.

Kobberrør produsert før ca. 1970 har, i henhold til SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller, en estimert teknisk levetid på ca. 75–150 år. Faktisk levetid vil variere avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold.

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Kobberrør bør følges opp og vurderes for utskiftning, da alder og irr øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader eller driftsavbrudd.

## **TG 2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst at borettslaget har planer om rørfornyng av avløpssystemet.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold frem til planlagt rørfornyng gjennomføres, for å redusere risikoen for lekkasjer eller tilstopping som følge av alder og slitasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt fare for plutselige skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

## **TG 1** Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har oppvarming via radiatorer.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Det er ikke opplyst om noe unormalt ved anlegget.

## **TG 1** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Ikke ytterligere kontrollert.

## 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.*

### Beskrivelse

Skjult el anlegg i boligen.

Sikringskap i trappegang med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at el-anlegget ble vesentlig oppgradert i forbindelse med kjøkken- og baderomsoppgradering, senest i 2019.

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.

**1968**

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?

**Ukjent**

**Det er ikke fremvist dokumentasjon på kjøkken eller baderom.**

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 Eier opplyser sikring kan gå ved for høyt forbruk.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

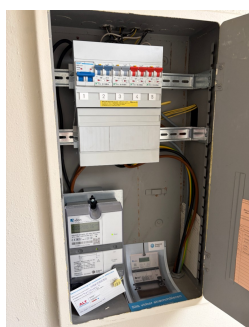
**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Anbefales el-kontroll med ref til alder og ingen full kontroll av anlegget i senere tid.**



# 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, skjeheter 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	71			71	9
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>4</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Ronnie Overvåg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	185		0	36782.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kjernåsveien 5D

### Hjemmelshaver

Vestskogen Borettslag, Færder Kommune

## Andelsobjekt

<b>Org.nr.</b> 948010070	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b> OBOS Eiendomsforvaltning AS	<b>Eier av adkomstdokumenter</b> Overvåg Ronnie
-----------------------------	------------------	---	--

## Innskudd, pålydende mm

<b>Andelsnummer</b> 155	<b>Opprinnelig innskudd</b> 21 552	<b>Andel fellesformue</b> 37 768	<b>Andel fellesgjeld</b> 31.12.2025	119 355	27.03.2026
----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	--	---------	------------

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har fin beliggenhet sentralt på populære Vestskogen på Nøtterøy i Færder kommune, få kilometer utenfor Tønsberg sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Fremtind	<b>Avtalenr</b> 18441741	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
----------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

### Kommentar

Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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.