

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Slagenveien 66A , 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1010, bnr. 317

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1694

Referansenummer: T13460

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Rekkehusbolig over to etasjer oppført i 1982, tilknyttet borettslag. Det medfølger garasje plass i felles garasjerekke.

Boligen har normal standard sett i forhold til alder, med flere oppgraderinger av overflater i 2025, herunder maling av vegger og tak, samt utskifting av enkelte gulv. Det er registrert avvik knyttet til bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, blant annet taktekking, vinduer fra byggeår, drenering og tekniske installasjoner. Videre er det påvist forhold som gir økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng og krypkjeller, hvilket er typiske risikokonstruksjoner for denne bygningstypen og byggeperioden.

Begge våtrommene har avvik knyttet til fallforhold, membranløsninger og dokumentasjon. Våtrommene fungerer med dagens bruk, men det må påregnes behov for utbedringer eller rehabilitering over tid. Det er også påvist enkelte forhold som berører helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, manglende radonmåling samt behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er naturlig for alder og konstruksjon. For øvrige detaljer henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Triinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Utvendig malt i 2025. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl. I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2003 i soverom 1, 2010 i soverom 2, 2009 og 2018 på kjøkken. Midterste vindu i stue er fra byggår, men har nyere isolerglass med ukjent produksjonsår. Vindu på kontor med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2018, montert i 2025. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2019. Overbygget luftbalkong på 2 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk. Terrasse på 40 m² med benker i bakkant, med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Levegger på hver side. Montert elektrisk markise foran stuevinduer. Platting på 12 m² mellom bolig og utebod. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygninger vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat og 3-stavs parkett. Vegger har malt tapet og malte panelplater. Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg. Det er montert vedovn i stue, fliser på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på bad i 1. etg. Pilen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 28.06.2022. Gulv i rom under terreng er av betong, tekket med laminat. Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025. Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk. Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor. Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper, malt i 2025 og trinnene ble belagt med trinnmatter i tekstil samme år. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. som tidligere var i bruk som vaskerom med ukjent alder. I 2025 ble en vegg flislagt og det ble satt inn dusjkabinett. Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater. Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk. Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn. Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.
Det ble lagt ny smøremembran, gulvfliser, baderomsinnredning, speilskap, badekar og opplegg til vaskemaskin i 2025.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegglimt speil, badekar, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn for oppvarming.
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt over benkeplate.
Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Tilluftspalten kan med fordel økes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i bad i 1. etg.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke på bad i 1. etg.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk ventilasjon fra kjøkken, kontor, begge bad og toalettrom. Viftehastigheten styres fra kjøkken.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Veggmonterte panelovner og vedovn i stue. I tillegg er det biopeis i gang fra 2025, vurdert som dekor-/tilleggsvarme.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i rom under trapp.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres videre bort fra bygning.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår,

tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegnet inn boder uten vindu der det i dag er kontor med vindu.

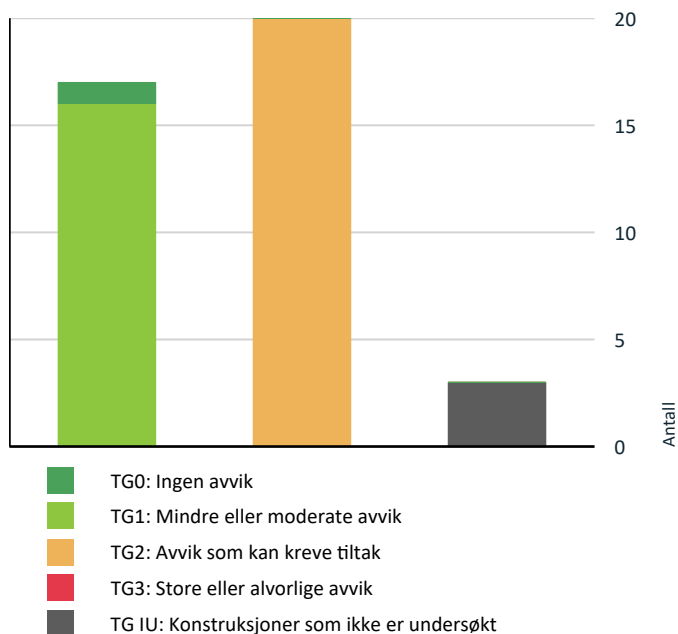
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom, kontor etc) er meldepliktig.

Garasjeplass i felles rekke.

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2025. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1982

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Ved befaring var taket snødekket og ikke videre inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Tilstandsrapport

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Utvendig malt i 2025.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.
Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.
Sutakplatene fremstår noe nedbøyd som medfører redusert lufting i nedre del av takkonstruksjonen.
Lofluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Lufting/ventilering bør forbedres.
Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Fuktskjolder, men ikke påvist noe unormalt med fukt.



Lite luft i nedre del mot gesims.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2003 i soverom 1, 2010 i soverom 2, 2009 og 2018 på kjøkken. Midterste vindu i stue er fra byggår, men har nyere isolerglass med ukjent produksjonsår.
Vindu på kontor med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2018, montert i 2025.

Vinduer

I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggår.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår med noe kald trekk.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget luftbalkong på 2 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
Liggende rekkverk.

Terrasse på 40 m² med benker i bakkant, med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
Levegger på hver side. Montert elektrisk markise foran stuevinduer.

Platting på 12 m² mellom bolig og utebod. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasser er ikke fullt ut inspisert grunnet de var snødekte ved befaring. Ved fjerning av snø på et tilfeldig sted ble det observert noe værslitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig inspeksjon av terrassene når de er frie for snø, for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller slitasje.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader eller råte kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for terrassene.



Snødekket.



Snødekket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om

Tilstandsrapport

det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og 3-stavs parkett.

Vegger har malt tapet og malte panelplater.

Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater.

I 2025 ble samtlige veggflater malt utenom ett soverom, og samtlige takflater malt utenom to soverom og bad. Det ble også lagt nytt laminatgulv på kjøkken, kontor og stue/gang.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m på kjøkken.

21 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.

Noe knirk er registrert på soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Målt høydeforskjell på soverom 1.



Målt høydeforskjell på soverom 1.

TE 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, fliser på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på bad i 1. etg.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 28.06.2022.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i rom under terreng er av betong, dekket med laminat.
Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025.

Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk.

Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater i kontoret. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



TE 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor.

Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I krypkjelleren er det fall mot bygningsmassen og det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlig saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren, og fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningsmassen. Manglende fuktsperre og feil fall kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper, malt i 2025 og trinnene ble belagt med trinnmatter i tekstil samme år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene går i terskel/gulv og det er skade på dørlist på soverom 1.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

Tilstandsrapport



Dør går i terskel.



Skade på dørlist.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. som tidligere var i bruk som vaskerom med ukjent alder. I 2025 ble en vegg flislagt og det ble satt inn dusjkabinett. Det er sannsynlig at det er lagt nytt gulvbelegg en gang på 2000-tallet. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet malte trelister i dusjonen, noe som er et uegnet materiale for våtrom. I tillegg er det en stor åpning inn til rommet under trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.



Åpning i vegg bak dusj og trelister i våtsone.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg. Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Målt 13 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på belegget og sluk i gulv. Det er manglende tettesjikt bak dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.

Dersom dusjkabinett fjernes, vil rommet ikke være egnet for åpen dusjløsning. Økt fuktbelastning vil da medføre betydelig risiko for fuktskader, lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og påfølgende behov for omfattende utbedringer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller på siden av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



Fuktsveller på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk. Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn. Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Måleverdien indikerer forhøyet fukt og økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Økt fuktbelastning over tid kan medføre redusert levetid på konstruksjonen og behov for tiltak.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Det ble lagt ny smøremembran, gulvfliser, baderomsinnredning, speilskap, badekar og opplegg til vaskemaskin i 2025. Veggfliser er ikke skiftet.

Overgangen mellom gulv og vegg er utført med plastbasert kantlist. Utførelsen bak listen er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres visuelt. Eier opplyser at membran skal være ført opp på vegg, men dette kan ikke bekreftes ved besiktigelse.

Det er fremvist billedokumentasjon av membran på gulv, men dokumentasjonen gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om membran er ført tilstrekkelig opp på vegg, eller om overgang gulv/vegg er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

På bakgrunn av manglende etterprøvbare dokumentasjon og skjult utførelse vurderes løsningen som en risikokonstruksjon med tanke på fuktsikkerhet i

Tilstandsrapport

overgang gulv/vegg.

Ved vurdering av våtrommet er tekniske forskrifter gjeldende i perioden ca. 1997–2010 lagt til grunn.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegger etter tidligere innfestninger i våtsone tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv.

Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 10 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det forutsettes videre bruk av badekar (evt. dusjkabinett) med avløp direkte til sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på vegger. Løsning for gulvmembran og overgang mellom gulv og vegg er ukjent.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør følges opp. Ved tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning må tiltak iverksettes. Det bør påregnes behov for utbedring eller rehabilitering av våtrommet med tiden.

Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for svikt i membranløsningen. En eventuell svikt kan medføre lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, herunder skjulte skader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegglimt speil, badekar, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn for oppvarming.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Tilluftspalten kan med fordel økes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i bad i 1. etg.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke på bad i 1. etg.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk ventilasjon fra kjøkken, kontor, begge bad og toalettrom. Viftehastigheten styres fra kjøkken.

Tilstandsrapport

! TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Veggmonterte panelovner og vedovn i stue. I tillegg er det biopeis i gang fra 2025, vurdert som dekor-/tilleggsvarme.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i rom under trapp.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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.
Ukjent.
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?
Ja
Kun fremvist samsvarserklæring fra 2016 med flytting av et stikk.
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

Tilstandsrapport

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?

Ja

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 Grunnet ledning fra stikk på bad i 2. etg. er ikke tilstrekkelig festet, skade på lampearmatur på loft, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres videre bort fra bygning.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og det mangler klemlist i topp av vorteplast.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.
Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Tilstandsrapport



Synlig vorteplast uten topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.
Boligen er fundamenteret med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke om det er fall eller groper for vannsamling mot bygningsmassen. Konsekvensen av manglende undersøkelse er at potensielle feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader eller risiko for skade på sikt.



Snødekket tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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:

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, boligen ligger ca midt i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker og moderat til lav" aktsomhetsgrad

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 87 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Rekkverkshøyde til balkongen på 91 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det er 6 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom horisontalt rekkverk skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

I krypkjelleren er det avvik i branncelleinndeling mot nabo ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstill ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre branncelleinndelingen i krypkjelleren slik at den tilfredsstill dagens byggt tekniske forskrifter. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenheter, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.



Halvparten av boligen ligger i grått og gulv område.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles rekke.



Anvendelse

Garasjeplass i felles rekke.

Byggeår

1983

Kommentar

Årstall på tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

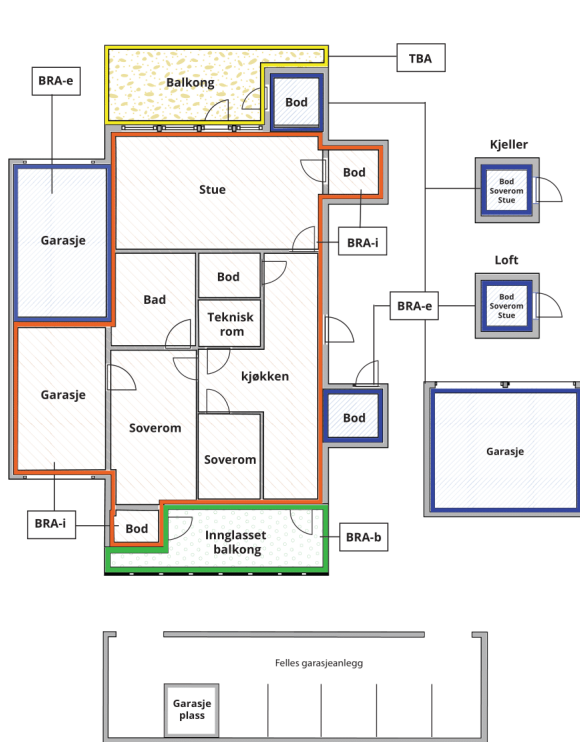
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	38			38	12
2. etasje	60			60	42
SUM	98				54
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, bad, kontor		
2. etasje	Stue, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2 m²
Gang m/trapp: 8,7 m²
Kjøkken: 12,1 m²
Bad: 5,5 m²
Kontor: 7,7 m²

Areal 2. etg.
Stue: 23 m²
Gang: 7,5 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Soverom 2: 10,6 m²
Bad/vaskerom: 4,7 m²
Toalettrom: 1,5 m²

Frittstående bod var ikke mulig å lukke opp på befaringen. Den er målt til ca. 5 m², men er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9 m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnet inn boder uten vindu der det i dag er kontor med vindu.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom, kontor etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørlegger lagt opp til dusjkabinett i 1. etg. og til vaskemaskin i 2. etg., montering av baderomsinnredning og speilskap, ny membran og fliser på bad.
Montering av vindu på kontor.

Garasjeplass i felles rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			

SUM BRA

14

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

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

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)
Rekkehus	0	0
Garasjeplass i felles rekke.	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingenør
	Vibece Hoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	317		0	9746.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Slagenveien 66A

Hjemmelshaver

Trudvanglia Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953306069			Hoel Vibece

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI3460>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon