

Tilstandsrapport

 Leilighet over to plan i en flermannsbolig

 St Olavs gate 1 B, 3126 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 188, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 12224-1585

Referansenummer: VE9279

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet over to etasjer i et sameie bestående av flere boenheter. Bygget er oppført i pusset teglstein og tre. Eiendommen har opprinnelse fra ca. 1910. Opprinnelig var eiendommen en næringseiendom, som på 1980- og 1990 tallet ble bygget om til leiligheter. I ca. 2005 ble takkonstruksjonen bygget om, og 3. etg. ble tatt i bruk som bolig. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen er pusset opp og oppgradert over flere perioder, men det er fortsatt behov for en del vedlikehold og utbedringer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet over to plan i en flermannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i teglstein som er pusset. Yttervegger i 3. etg. består av bindingsverk i tre med liggende trekledning. Innvendig er vegger i 2. etg. etterisolset og lektet ut med vegger i tre. Trekledning i 3. etg. er fra ca. 2005. Selger opplyser at murfasader mot nord og mot veien ble renoveret på nytt i ca. 2022. Ellers er deler av veggkonstruksjoner og fasader av eldre dato/byggeår. Det er taktekingen er av betongtakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 2005. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av takkonstruksjon er av eldre dato/byggeår. Oppløft ble bygget i ca. 2005. Det er inspeksjonsluker til to små kott på vær side av leiligheten i 3. etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 2. etg. er det vinduer fra 2016. I 3. etg. er det vinduer fra 2005. Det er ytterdører i tre, fra ca. 2005. Balkongen er oppført i tre med belegg/membran på gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og tapet på vegger. Noen vegger er også forblendet med teglstein. Det er malte plater/panelplater i tak. Overflater er fra 1990 tallet og fra 2005, men noen vegger er malt på nytt de senere år. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av betongdekke. Mellom 2. etg. og 3. etg. er det etasjeskillere av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etg. av eldre dato/1997. Innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malte murflater på vegger og malte flater i tak.

Bad i 3. etg., fra ca. 2005 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er fliser på gulv og vegger, og kule - steinsfliser på gulv i dusj. Det er malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter, fra 2025 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Det er laminat på gulv.

I 2. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etg., fra ca. 1997 iflg. seler. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malt murpuss på vegger og malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i kobber, med stoppekran plassert bak en luke i vegg på soverom i 2. etg. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er av eldre dato, og fra 1997/2005. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. EL-anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005.

Det er røykvarslere i begge etasjer, og det er brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

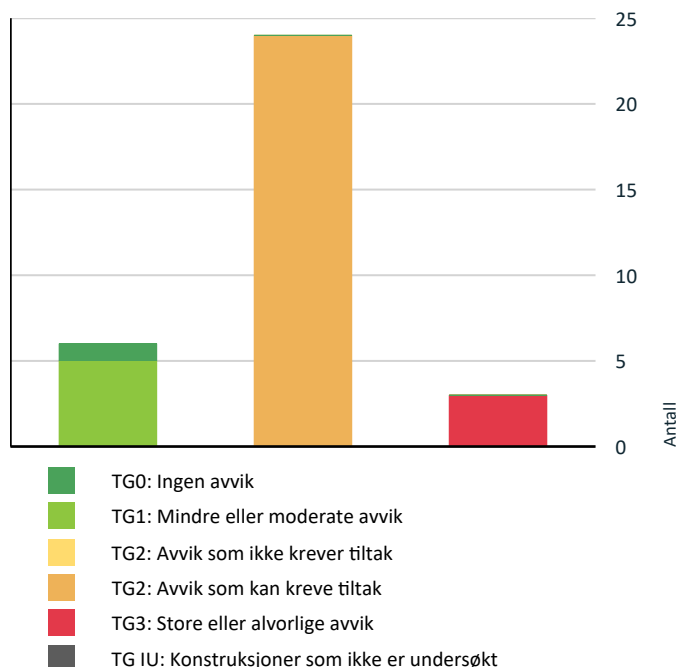
Leilighet over to plan i en flermannsbolig

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

Kjøkken i 3. etg. er ikke tegnet inn på godkjente tegninger, og bad/vaskerom i 2. etg. er opprinnelig en bod/garderobe. Det er også noe avvik på delevegger og planløsningen i 2. etg. Ellers stemmer tegninger i hovedsak med dagens bruk. Siden opprinnelig bod/garderobe er tatt i bruk som vaskerom, mangler leiligheten i dag en bod. Det er i utgangspunktet karv til bodplass på ca. 5 m² i leiligheter.

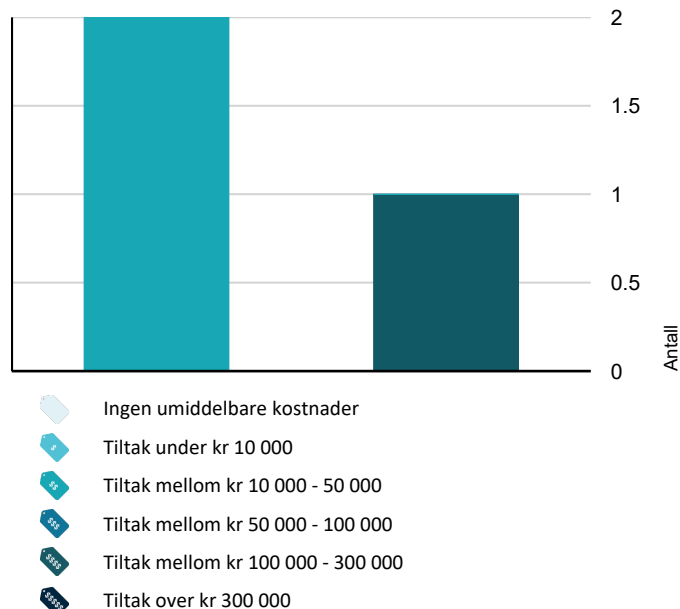
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over to plan i en flermannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO PLAN I EN

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Tidlig på 1990 tallet ble eiendommen bygget om fra næring til boligbygg.
1997	Ombygging	I ca. 1997 ble 2. etg. innredet som leilighet.
2005	Ombygging	I ca. 2005 ble takkonstruksjon bygget om og 3. etg. ble innredet som bolig.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking er fra ca. 2005 iflg. selger. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og takteking er såldes ikke grundig vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra ca. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i teglstein som er pusset. Yttervegger i 3. etg. består av bindingsverk i tre med liggende trekledning. Innvendig er vegger i 2. etg. etterisolset og lektet ut med vegger i tre. Trekledning i 3. etg. er fra ca. 2005. Selger opplyser at murfasader mot nord og mot veien ble renoveret på nytt i ca. 2022. Ellers er deler av veggkonstruksjoner og fasader av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Fasader som er av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, og på murfasader er det stedvis avskalling av maling, samt at det er sprekker og riss i murpuss. Trekledning er noe værslitt, og det er noe svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og oppgradering av eldre murfasader, og trekledning bør påregnes vasket og malt på nytt. Eier opplyser at sameiet har vurdert renovering av fasade mot gårds plass, men eventuelt tidspunkt for dette er ikke bestemt.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av takkonstruksjon er av eldre dato/byggeår. Oppløft ble bygget i ca. 2005 iflg. selger. Det er inspeksjonsluker til to små kott på hver side av leiligheten i 3. etg. Ellers er det meste av takkonstruksjoner uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert. Kott er heller ikke grundig vurdert som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I stue i 3. etg. er det montert downlights i himling mot kaldt loft, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens. Luker til kott er noe utette med hensyn til varmetap og luftlekkasjer, og på kott er det observert manglende lufting mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 2. etg. er det vinduer fra 2016. I 3. etg. er det vinduer fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på vinduer som er fra 2005.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

! TG 1 Dører

Entredører i tre og balkongdør i 2. etg., fra ca. 2005.

! TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

I 3. etg. er det en luftedør i tre, fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er litt skjev, og dette fører til at døra går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør i 3. etg. bør påregnes justert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etg., fra ca. 2005. Balkongen er oppført i tre med belegg/membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongen bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stående rekkverksbordene som er stedvis løse.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men de løse rekkverksbordene må påregnes festet/utbedret.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og tapet på vegger. Noen vegger er også forblendet med teglstein. Det er malte plater/panelplater i tak. Overflater er fra 1990 tallet og fra 2005, men noen vegger er malt på nytt de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe fuktsvellinger i skjøter på laminatgulv, samt at det er noe merker og hull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av betongdekke. Mellom 2. etg. og 3. etg. er det etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden, og det opplyses at det er krav til håndløper på begge sider i en trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 2. etg. av eldre dato/1997. Innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malte murflater på vegger og malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Bad/vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk ved varmtvannsbereder ligger høyere enn gulvet ved dusjkabinett, og det er ikke oppkant på membran ved dør. Ved lekkasje fra kabinett vil vann renne ut i tilstøtende soverom. Det er sprekker og løse fliser på gulv, og det er sprekke på vegg ved siden av dør. Avløpsrør fra dusjkabinett er tilkoblet avløpsrør i vegg, og overgang mellom avløpsrør og vegg er ikke tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad/vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke tilgang til sluk fra dusjkabinett, og det er utett overgang mellom gulv og vegg. Ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller dusjkabinett vil dette føre til fuktskader på tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 3. etg., fra ca. 2005 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er fliser på gulv og vegger, og kule- steinsfliser på gulv i dusj. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vegg i skap under servant ble det i forbindelse med arbeid utført på kjøkken, laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett. Ved eventuelt vannlekkasje fra servant øker hull i vegg faren for fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på membran o.l., da mer enn halve antatte levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegg må påregnes tettet igjen.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv, og kule - steinsfliser på gulv i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall rundt sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom det ikke utføres tiltak på fliser med bom/løse fliser, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft i dør, og dette fører til redusert effekt på ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vegg i skap under servant er det laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate er ripete og slitt, og det er riss/krakelering i vaskeum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate har behov for vedlikehold, og vaskeum kan påregnes skiftet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter, fra 2025 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Det er laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen var det gjenstående arbeid med tilkobling av vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avviket.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, men om mulig bør ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator føres ut i friluft.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2. etg., fra ca. 1997 iflg. seler. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malt murpuss på vegger og malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon. Ved belastning av toalett, er det svikt i vegg under toalettet. Dette fører til at fuge i overgang gulv og vegg sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Svikt i vegg øker faren for rørbrudd og vannlekkasje, og tiltak bør påregnes utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran plassert bak en luke i vegg på soverom i 2. etg. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er av eldre dato, og fra 1997/2005.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, og noe støpejern. Avløpsrør er av eldre dato, og fra 1997/2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm med bruk av skjøteledning, dette er avvik iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 3 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 forenklede 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 med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. Selger opplyser at det i senere tid er montert to nye sikringer og to nye stikkontakter. Det ble også ordnet dimmer i stue. Ellers er EL- anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005. Det opplyses at undertegnede ikke har elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

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.
1997 Det antas at det meste av EL- anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeid/ombygning av boligen i perioden 1997 og i 2005. Det kan ikke utelukkes at deler av EL- anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Selger opplyser at det i senere tid er montert to nye sikringer og to nye stikkontakter. Det ble også ordnet dimmer i stue. Dette arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en faglært elektriker. Ellers har ikke eier kjennskap til hvem som har utført arbeid på resten av EL- anlegget, og det foreligger heller ingen dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler dokumentasjon og samsvarserklæring på EL- anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Ukjent

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

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av at arbeid utført i senere tid ikke er utført av et en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere i begge etasjer, og det er brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Leilighet over to plan i en flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	5
3. etasje	88			88	
SUM	142				5
SUM BRA	142				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er to kott på loft som ikke har målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvareal på kott er ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken i 3. etg. er ikke tegnet inn på godkjente tegninger, og bad/vaskerom i 2. etg. er opprinnelig en bod/garderobe. Det er også noe avvik på delevegger og planløsningen i 2. etg. Ellers stemmer tegninger i hovedsak med dagens bruk. Siden opprinnelig bod/garderobe er tatt i bruk som vaskerom, mangler leiligheten i dag en bod. Det er i utgangspunktet karv til bodplass på ca. 5 m² i leiligheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses at eldre bygg sjeldent tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler en godkjent rømningsvei fra 3. etg. Det er montert en nedfellbar stige på yttersiden av luftedør, men denne løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Rømningsstiger som tilfredsstiller dagens krav skal ha ryggbøyle som beskytter mot fall.

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)
Leilighet over to plan i en flermannsbolig	142	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anders Julian Faugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	188		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St Olavs gate 1 B

Hjemmelshaver

Faugli Anders Julian, Bratland Erlend

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 785 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	23.02.2007		Ikke gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	11.03.2008	Ferdigattesten gjelder for ombygging og innredning av loftsetasje.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	27.02.2006	Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra næringsdel til 3 leiligheter.	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	01.12.1996		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/VE9279>

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