

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rødhetteveien 19 , 3122 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 82, bnr. 298, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 12224-1639

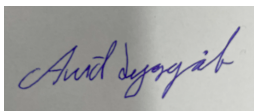
Eiendomsverdi ref nr: ZD1387

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelse fra 2010. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Til boligen følger det også med en garasje plass i felles rekke.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning, samt at det ble skiftet ytterdører i stue. I 2024 ble det også lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at vegger og tak i stue/kjøkken ble malt på nytt. Ellers er de fleste andre bygningsdeler fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. 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.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør og terrassedør i tre, fra byggeår. I 1. etg. er det også en ytterdør i tre, fra 2024. Det er balkong i tre over søyler i tre. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt gulv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i entre. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. I 2024 ble det lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at det meste av vegger og tak ble malt på nytt. I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe som er pusset. Det er vedovn og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at det av fagmann ble montert ny vedovn i 2025. Dette da det tidligere ikke var vedovn i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskehum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak.

Bad i 2. etg., fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at nytt dusjkabinett ble montert i 2026. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin,

komfyr og platetopp. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med servant og toalett. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran plassert ved siden av varmtvannsbereder på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, plassert på vaskerom.

Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom. Ventilasjonsmotoren er plassert på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen, og i 2024 ble det foretatt noen endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Ellers er EL-anlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark, med ringmur av isolittelementer. Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser.

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.

I forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2024, ble også kjøkken utvidet, og et tidligere rom ble fjernet. Dette vurderes til ikke å være et søknadspliktig tiltak, da rommet som ble fjernet var et rom ment for varig opphold (p-rom). I 2024 ble det også montert en dobbel terrassedør. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

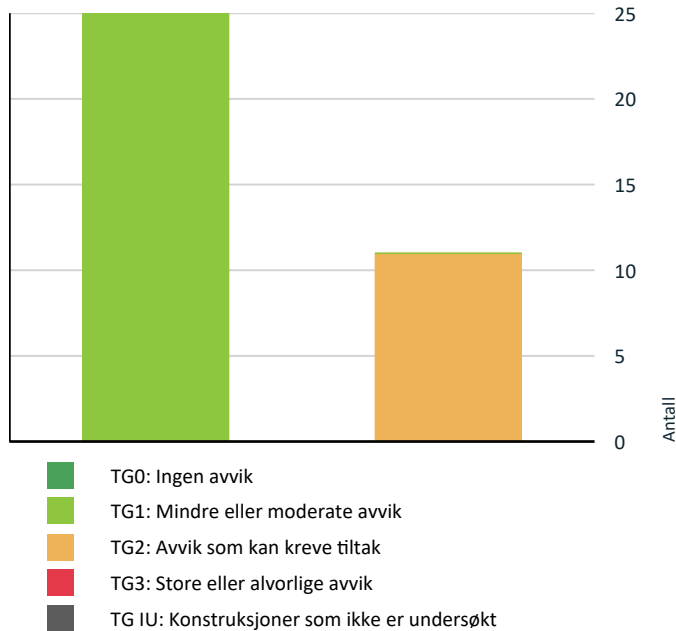
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for garasjen, og lovlighet er såldes ikke vurdert. Garasjerekken er imidlertid tegnet inn på et situasjonskart, som er stemplet og godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Entre/stue/kjøkken med trapp > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Fasaden bør vaskes og behandles for svertesopp, og deretter males på nytt som planlagt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan svertesopp føre til ytterligere misfarging og forringelse av trekledningen, samt økt behov for vedlikehold på sikt.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i tak. Loftet er godt luftet mot raft.



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra balkong. Selger opplyser at takstein sist ble vasket i ca. 2020.

! TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning, gesimskasser o.l. er noe misfarget av svertesopp. I forbindelse med montering av ny ytterdør i stue, ble det også skiftet noe trekledning, men ny trekledning er kun grunnet og ikke malt. Selger opplyser at sameiet har besluttet at fasadene skal vaskes og males på nytt i løpet av 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mot sør er det observert noe avskalling av maling nederst på vinduene, samt at listene er noe oppsprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres skraping og maling av vinduene mot sør, samt utbedring av oppsprukne og slitte lister for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Kommentar

Inngangsdør og terrassedør i tre, fra byggeår. I 1. etg. er det også en ytterdører i tre, fra 2024.

TG 2 Dører - 2

Kommentar

Balkongdør i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På balkongdøren i 2. etasje er det observert at det utvendige terskelbeslaget har løsnet. Dette øker risikoen for fuktskader og trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelbeslaget bør festes eller skiftes ut for å sikre at det er tett og funksjonelt. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og varmetap på grunn av trekk.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i tre over søyler i tre. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt gulv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Kommentar

På bakkeplan er det terrasser bestående av betonghellere over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonghellene er misfarget og slitt. Vask og vedlikehold bør påregnes utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres grundig vask og vedlikehold av betonghellene for å forbedre utseendet og forlenge levetiden.

Dersom dette ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av terrassen oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader over tid.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i entre. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. I 2024 ble det lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at det meste av vegger og tak ble malt på nytt. I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv i 2. etg. er litt ripete og slitt, samt at det stedvis er noe knirk i gulv. På vegger er det stedvis noe merker og hull etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet i 2. etasje bør vurderes slipt og behandlet, eller eventuelt skiftet ut ved behov, for å utbedre riper, slitasje og knirk. Merker og hull i vegger kan sparkles og males for å oppnå et penere resultat. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne redusere estetisk kvalitet og brukskomfort, samt på sikt forverre slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe som er pusset. Det er vedovn og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at det av fagmann ble montert ny vedovn i 2025. Dette da det tidligere ikke var vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en list på vinduet. Det er også noen hull og merker på veggene etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres list på vinduet for å sikre et komplett og pent resultat. Hull og merker på veggene bør sparkles og males for å hindre videre slitasje og for å opprettholde overflatens kvalitet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert estetisk verdi.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling nederst på vegger mot tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i 2. etg., fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at nytt dusjkabinett ble montert i 2026. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er også lokalt fall rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under servant er det observert at gulvbelegg ikke har oppkant på rørgjennomføringer i gulv. Dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt lekkasje fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres slik at det etableres oppkant rundt rørgjennomføringer under servant, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende oppkant kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir økt fare for skader på gulv og underliggende materialer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen.



1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med servant og toalett. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran plassert ved siden av varmtvannsbereder på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom. Ventilasjonsmotoren er plassert på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmt vannstank

Kommentar

Varmt vannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen, og i 2024 ble det foretatt en del endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, samt at sikringsskapet ble flyttet. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

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.

2010

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er fremvist på alt utført arbeid.

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?

Tilstandsrapport

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, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark, med ringmur av isolittelementer. Det ble ikke observert setninger i bygget på befaringsdagen. Grunn og fundamenter fremstår som stabile.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen, og dreneringen vurderes derfor til å ivareta sin funksjon.

! TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen er oppført uten radonsperre i grunnen, noe som var normalt tatt byggeåret i betraktning. I perioden 25.09.2010 til 17.03.2011 ble det foretatt radonmåling i boligen. Beregnet årsmiddel for målingene viser noe forhøyede verdier, men disse ligger under anbefalte grenseverdier på 200 Bq/m³. I stuen i 1. etasje var gjennomsnittet 140 Bq/m³, og på soverommet i 2. etasje var gjennomsnittet 120 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig radonmålinger for å overvåke radonnivåene, da det ikke er etablert radonsperre i grunnen. Ved eventuelle økninger i radonnivåene bør tiltak vurderes for å redusere risikoen for helseskader som følge av langvarig eksponering for radon.

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

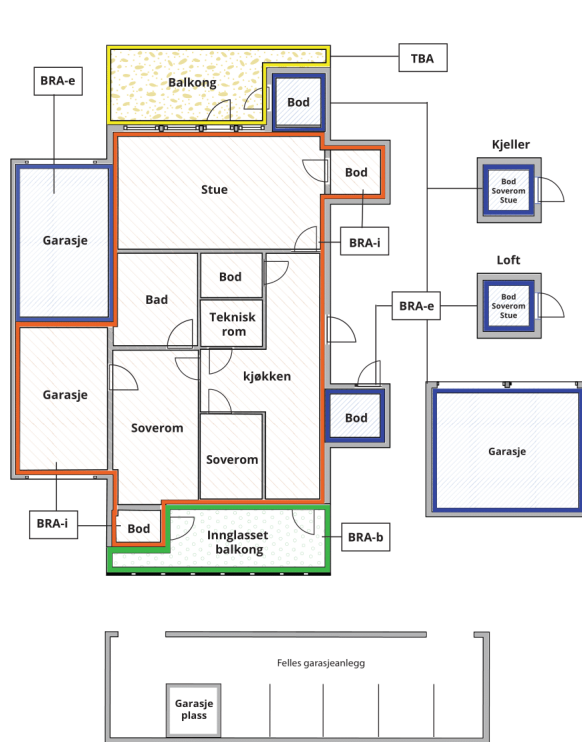
Hva er måleverdig areal?

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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	
2. etasje	51			51	7
SUM	102				7
SUM BRA	102				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2024, ble også kjøkken utvidet, og et tidligere rom ble fjernet. Dette vurderes til ikke å være et søknadspliktig tiltak, da rommet som ble fjernet var et rom ment for varig opphold (p-rom). I 2024 ble det også montert en dobbel terrassedør. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning. I 2024 ble det også montert to nye ytterdører i 1. etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for garasjen, og lovlighet er såldes ikke vurdert. Garasjerekken er imidlertid tegnet inn på et situasjonskart, som er stemplet og godkjent av kommunen.

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	102	0
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Jorid Sønju	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	298		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rødhetteveien 19							
Hjemmelshaver							
Sønju Jorid							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje plass i felles rekke, fra 2010. Garasjen er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	09.01.2012		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for boligen.	30.10.2009		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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