

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 St Olavs gate 13, 3112 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1007, bnr. 213, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1561

Referansenummer: AX2217

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverveier | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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

Selveierleilighet i seksjonert flermannsbolig på 3 etasjer. Bygningen er opprinnelig oppført i 1903, men ble renoveret og seksjonert i 2012. Besiktiget leiligheten ligger i 3. etasje, med to innganger via 2 trapperom. Bygningen av trekonstruksjon med stående kledningsbord på grunnmur av stein, takteking med dobbelkrummet betongstein, takrenner og beslag i plastbelagt stål.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato. Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, samt velux takvinduer fra 2012.

Inngangsdørene til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

Malt 1,5-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverksbord på 91 cm.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 1-stavs parkett.

Vegger har malte gipsplater og panelplater.

Tak har malte/behandlede gipsplater.

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

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hybel fra 2012.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad i leiligheten fra 2012. Det ble tilkoblet vann/avløp og montert badekar av rørlegger i 2014/15.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Våtromsplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.

Våtromsplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 2012.

Stoppekraner til leilighet og hybel er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør er av plast fra 2012.

Eldre soil i kjeller med stakeluke.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og luftestilling på takvinduer.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Veggmonterte panelovner. Ifølge eier følger det med to panelovner som ikke er montert på vegg.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereder til hybel på 200 liter fra 2012.

Varmtvannsbereder til leilighet på 200 liter fra 2015.

Dørcalling med kamera, med automatisk døråpner montert i hybel og leilighet.

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente byggemeldte tegninger datert 12.03.2012.

Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom.

Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Tegnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m² som er anbefalt størrelse for soverom.

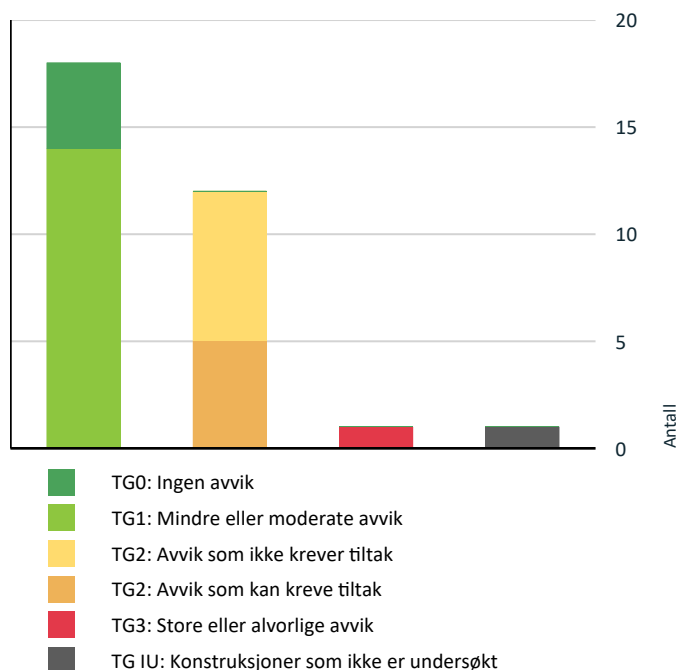
Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken.

Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad.

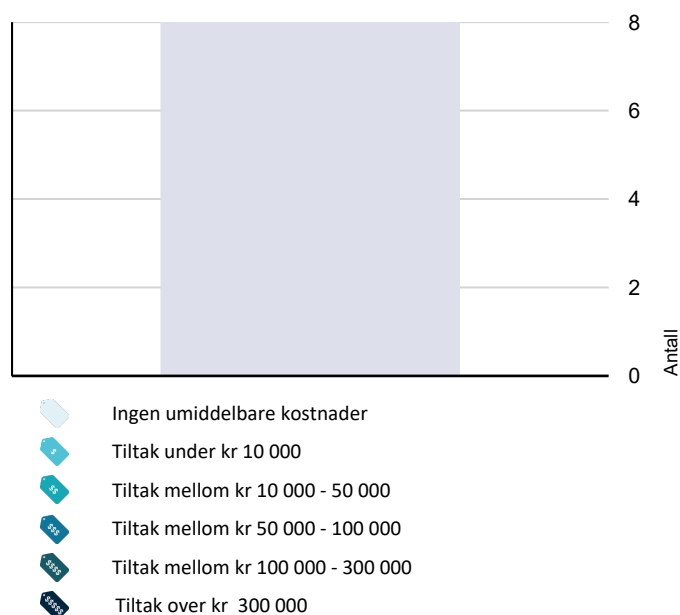
Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken vest > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken øst > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater [Gå til side](#)
Gulv



Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Loftetasjen ble totalrenovert i 2012.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med tegn til innvendig kondensering av glass, mindre utettheter i takvindu og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

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

Det er bekreftet av styret at takvinduet skal skiftes snarest.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegn til innvendig konsensering.



Målt noe høye fuktverdiger i takvindu.

TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, samt velux takvinduer fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdørene til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

Malt 1,5-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Balkongdøren er produsert i 2023, og montert i 2025.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverksbord på 91 cm.
Balkongen er nyoppført i 2012 da det tidligere ikke har vært balkonger/terrasser i bygget.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Dobbelkrummet takstein, takpapp, renner/beslag fra 1992. Taket ble renset for mose og groe, samt høytrykksspylt sommer 2024.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og renner/beslag.

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

Slike vedlikeholdplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte gipsplater og panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Samtlige vegg og takflater ble overmalt i 2025, med unntak av entré/walk in closet og vegger med panelplater.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport



Liten parkettbit i entré går ikke i sporet, og bør dyttes på plass.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

26 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m på stort soverom mot øst.

15 mm gjennom hele minste soverom mot øst.

10 mm innenfor 2 m på kjøkken.

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

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra 2,9 cm i ytterhjørne...



...til 5 cm 2 meter inn i soverom, som er en høydeforskjell på 2,1 cm.

Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør til soverom, entré/walk-in closet og brann/lydklassifiserte dører går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør går i terskel.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Generell

Bad i hybel fra 2012.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

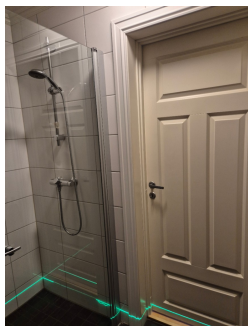
Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

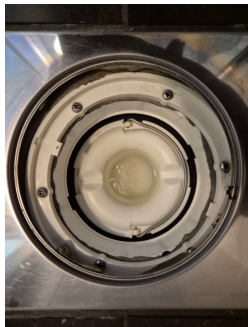
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dusjvegg går i gulvflisen og åpner seg ikke fullt ut. Dette begrenser adkomsten til dusjhjørnet og oppleves som noe upraktisk i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjvegg må justeres, evt anbefales montering av dusjkabinett.



Dør går i gulvflis.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Ventilasjon

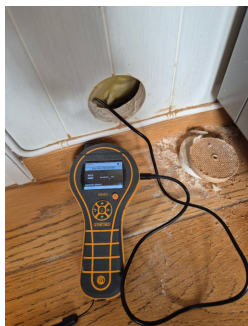
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Generell

Bad i leiligheten fra 2012. Det ble tilkoblet vann/avløp og montert badekar av rørlegger i 2014/15. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Dør i våtsone.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 15 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak silikonen under dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Dusjbatteri og dusj skiftet i 2015 på garanti.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Overflater og innredning

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

Våtromsplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Krav om komfyrvakt ved ny kurs til komfyr/platetopp på kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Mindre sveller på skapdør under vask. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2012.
Stoppekraner til leilighet og hybel er plassert i kjeller.

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast fra 2012.
Eldre soil i kjeller med stakeluke.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og luftestilling på takvinduer.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg.

TG IU Varmesentral

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad.
Veggmonterte panelovner. Ifølge eier følger det med to panelovner som ikke er montert på vegg.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til hybel på 200 liter fra 2012.
Varmtvannsbereder til leilighet på 200 liter fra 2015.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling med kamera, med automatisk døråpner montert i hybel og leilighet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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 er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012 Nyanlegg i hele loftetasjen i 2012.

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

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	119			119	8
Kjeller		16		16	
SUM	119	16			8
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, Stue/kjøkken vest, Bad/vaskerom vest, Stue/kjøkken øst, Soverom 1/kontor, Gang, Entré/walk-in closet, Bad/vaskerom øst, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal lofetasje:

Entré: 4,6 m²

Stue/kjøkken 1 (hybel): 15,1 m²

Bad/vaskerom 1 (hybel): 3,8 m²

Stue/kjøkken 2: 39,6 m²

Soverom 1/kontor: 5,2 m²

Gang: 7,4 m²

Entré/walk-in closet: 4 m² (deler av rommet med for lav takhøyde og er ikke oppmålt)

Bad/vaskerom 2: 7,7 m²

Soverom 2: 14,5 m²

Soverom 3: 10,6 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takstmann gjør oppmerksom på at denne leiligheten er generelt vanskelig å måle, da det er flere vegger som ikke er i 90 graders vinkel og det i tillegg er skråtak. Undertegnede har benyttet laser-avstandsmåler supplert med byggetegninger får å oppnå mest mulig riktig resultat. Alle arealer er avrundet til hele tall uten desimal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente byggemeldte tegninger datert 12.03.2012.

Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom.
Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Tegnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m² som er anbefalt størrelse for soverom.

Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken.

Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad.

Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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: Vinduer på soverommene mot øst tilfredstiller ikke dagens krav til rømning. Breddeåpning i vindu er målt til 47 cm. Minstekravet er på 50 cm.

Ved fremtidig renovering bør det kunne benyttes vinduer med løs midtstolpe for større åpning.

Det er mer enn 5 meter fra toppen på rekkverket på balkongen og ned til bakken.

Det finnes ikke en godkjent og sikker nedstigningsløsning fra balkong.

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)
Boligbygg med flere boenheter	119	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Liv-Beate Dahle	Kunde
	Tor Arild Hegstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	213		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse St Olavs gate 13							
Hjemmelshaver Dahle Liv-Beate, Hegstad Tor Arild							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2012		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.2012	Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 11.10.2012.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	24.04.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	07.04.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	28.04.2025	
4	28.04.2025	

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 dampsperran 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/AX2217>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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