

Tilstandsrapport

📍 Tolvsrødveien 4, 3152 TOLVSRØD

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 140, bnr. 685, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig. 125 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 16.06.2023

Oppdragsnr.: 12224-1245

Referansenummer: YZ1930

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Gyldig rapport
16.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i tremannsbolig, med opprinnelse fra 1965. Boligen har tidligere vært en tomannsbolig med næringsdel i 1. etg. I perioden 2022 til 2023 er hele boligen byget om og renoveret, og de fleste bygningsdeler er fra denne perioden. Eiendommen er under seksjonering, og denne egenheten vil få seksjonsnummer 2.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og det opplyses at alt arbeid utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. 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.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	34	30	4	
1. etasje	91	91	0	
Sum	125	121	4	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

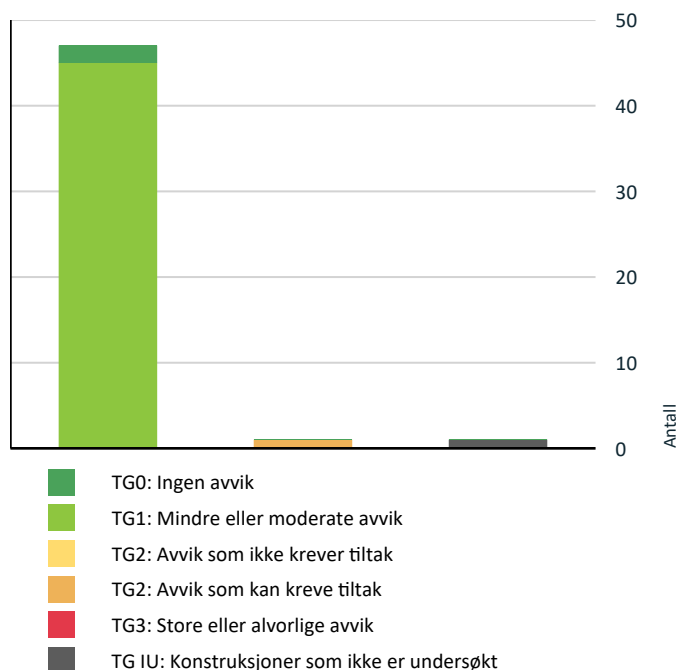
Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 18.02.2022. På tegninger er soverom i kjeller tegnet inn som et omkleddningsrom, men rommet er innredet som et soverom. Det opplyses at vindu på dette rommet er for lite med hensyn til lysforhold, og eier opplyser at rommet derfor ikke ble godkjent som soverom. I 1. etg. er omkleddningsrom opprinnelig godkjent som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Det er opplyst at alle arbeid utført i 2022 til 2023 i utgangspunktet skal følge dagnes krav (TEK17), men eier opplyser at det er søkt om og gitt dispensasjon fra å følge en del krav med hensyn til blant annet tetthet, isolasjonsverdi, lydkrav o.l.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I TREMANNSBOLIG.

Byggeår
1965

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Boligen har tidligere vært en tomannsbolig med næringsdel i 1. etg., som i perioden 2022 til 2023 er bygget om til en tremannsbolig. I denne perioden er også alle bygningsdeler renoveret og fornyet.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av pvc-duk, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

! TG 1

Deler av skjulte veggkonstruksjoner er fra 1965, eier opplyser at veggkonstruksjoner består av betong, teglstein, lettbetongblokker, samt noe bindingsverk i tre. I perioden 2022 til 2023 er alle veggkonstruksjoner rehabilitert og fornyet. I denne perioden ble yttervegger blant annet etterisolert både utvendig og innvendig, samt at det er montert nye fasader. Fasader består av stående malmfuru i tre og steniplater. Alle arbeider utført i 2022 til 2023 er gjort av fagfolk.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Flat takkonstruksjon oppført i betong og stål, fra 1965 iflg. eier. Hele takkonstruksjon ble renoveret og bygget om i 2022.

Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Ytterdører i tre, fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse i tre over terreng, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

! TG 1

Inngangstrapp i tre, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

! TG 1

Carport oppført i tre og stål over asfalt. Det er bod på ca. 3,5 m² i bakkant av bygget. Det er takteking med PVC-duk og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Carporten er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Alle overflater er renoveret og fornyet i 2022/2023.

Selger opplyser at himlinger i kjeller kun er sparkel og malt, og det er noe synlige ujevnheter i overgang vegger og tak. Dette vurderes til å være normalt tatt byggeåret 1965 i betraktning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Eier opplyser at etasjeskillere består av betongdekke, fra 1965. I 2022 ble etasjeskillere avrettet med flytesparketl, dette da det tidligere var noe skjevheter.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG IU

Det er ikke montert pipe eller ildsted i leiligheten. Dette kan være et avvik iht. forskriftskrav som var gjeldende da boligen ble renover i 2022. Det er i utgangspunkt krav til to separate varmekilder.

Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra luke i teknisk rom. Alle overflater og utforede vegger i kjeller er fra 2022/2023.

Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har malt tretrapp, fra 2023.

Årstall: 2023

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD VED GANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer gjennomføringsplan.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusj.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer og gjennomføringsplan.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er ikke sluk på vaskerom, men gulvet har fall mot sluk på teknisk rom. Det er ikke terskel på dør mellom teknisk rom og vaskerom, og eier opplyser at denne løsningen er prosjektert og godkjent.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, fakturaer og gjennomføringsplan.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Rommet er nytt og badet har ikke vært tatt i bruk. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2023. Det er ventilator i komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i teknisk rom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i teknisk rom og på vegger mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet/rom med sluk. Eier opplyser at alt av innvendige vannrør er skiftet i perioden 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at alt av innvendige avløpsrør er skiftet i perioden 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er montert Lunos- balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Anlegget er fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmesentral

! TG 1

Det er montert varmepumpe i boligen i 2023 iflg. selger. Når varmepumpe blir tatt i bruk skal den benyttes til oppvarming av forbruksvann og til oppvarming av vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmtvannstank

! TG 1

Det er montert dobbelmantlet varmtvannsbereder i teknisk rom. Denne blir benyttet til oppvarming av forbruksvann og til oppvarming av gulvvarme.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vannbåren varme

! TG 1

Det er montert vannbåren gulvvarme i de fleste rom i begge etasjer. Samleskap for gulvvarmesystem er plassert på teknisk rom og på vegg i 1. etg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom. Selger opplyser at EL-anlegget i boligen er fra 2022/2023. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon og samsvarserklæringer er fremvist.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Selger opplyser at EL-anlegget i boligen er fra 2022/2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i

Tilstandsrapport

boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

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 kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert røykvarslere i begge etasjer og det er brannslukker i boligen.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

Drenering

! TG 1

Drenering bestående av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen. Selger opplyser at alt av drenering er fornyet av fagmann i 2022. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eier opplyser at grunnmur ble rehabilitert med ny isolasjon og murpuss i 2022. Innvendig ble det isolert med 5 cm og utvendig ble det etterisolert med 10 cm.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Mot carport er det i 2022 oppført en forstøtningsmur av naturstein.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Terrengforhold

! TG 0

Flat og skrånende tomt. Hele tomten er opparbeidet og beplantet på nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Alt av utvendig vann- og avløpsrør ble skiftet av fagmann i 2022 iflg. eier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet i 1. etg. i tremannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	34	30	4	Trapperom, Vaskerom , Soverom , Kjellerstue	Teknisk rom
1. etasje	91	91	0	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad ved soverom, Gang , Omkladningsrom, Bad ved gang	
Sum	125	121	4		

Kommentar

Det er carport med bod på ca. 3,6 m² i felles rekke som følger boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 18.02.2022. På tegninger er soverom i kjeller tegnet inn som et omkladningsrom, men rommet er innredet som et soverom. Det opplyses at vindu på dette rommet er for lite med hensyn til lysforhold, og eier opplyser at rommet derfor ikke ble godkjent som soverom. I 1. etg. er omkladningsrom opprinnelig godkjent som soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er totalrenovert og bygget om i perioden 2022 til 2023. Alle utføre arbeider er gjort av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2023	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Espen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	140	685		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tolvsrødveien 4

Hjemmelshaver

Avia Eiendom AS

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest foreligger ikke, men er under arbeid iflg. selger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	16.06.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	19.02.2022		Gjennomgått	5	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/YZ1930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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