



# Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

 Eikveien 85 C, 3122 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 82, bnr. 160, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 12224-1497

Referansenummer: ZR1591

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1939. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftninger, utbedringer og vedlikehold må likevel påregnes. Takteking, takrenner og beslag ble skiftet tidlig på 1990 tallet, og i perioden 2008 til 2010 ble vinduer, ytterdører og trekledning skiftet. Det meste av innvendige overflater, kjøkken og bad er også fra perioden 2008 til 2010. I samme periode er det også foretatt utskiftninger og oppgraderinger på EL- og VVS anlegg. På bad er det imidlertid observert at gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnslag. Det meste av drenering er fra byggeår, og det er blant annet noe fukt- og saltutslag i kjeller. 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 takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

## Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Takteking, takrenner og beslag er fra 1990 tallet, men selger opplyser at takteking ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Tilgang til loft ligger til overliggende enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast), fra 2008. Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC- karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022.

Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt. Det er inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble kjellertrapp oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i

perioden 2008 til 2010. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist pusset opp i 2009. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er opplyst at ny servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av VVS-anlegget skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller.

Det ble montert varmpumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2008 til 2010.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca. 2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen.

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsrør er ukjent, men antatt av eldre dato.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

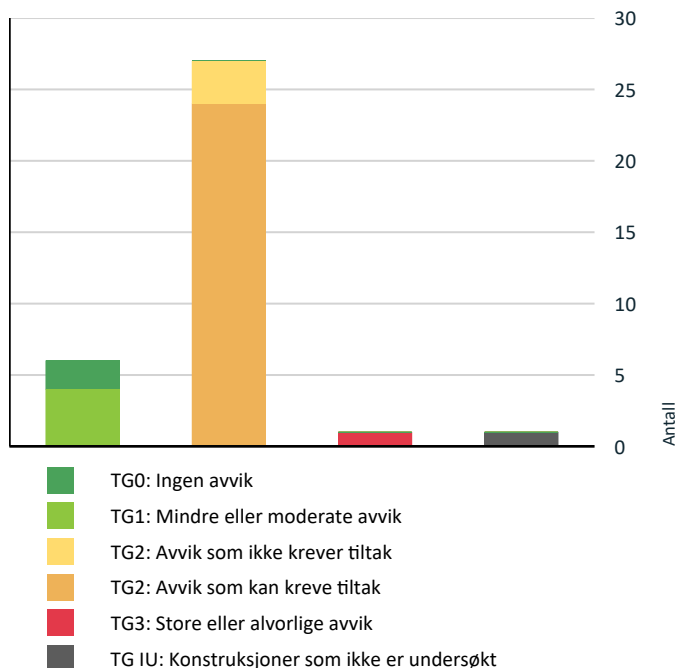
[Gå til side](#)

### Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

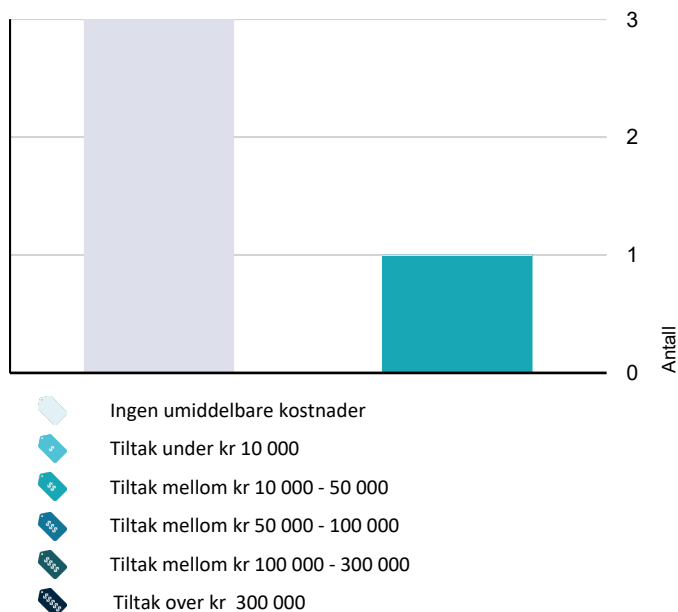
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 1. ETG. I EN HORIZONTALDELT

**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Taktekking er sist skiftet tidlig på 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av selger, med bistand av fagkyndig.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstill:** 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra tidlig 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takrenner og beslag ble vasket i 2023. Deler av takrenner og beslag ble samtidig malt, da det tidligere var en del avskalling av maling/plastbelegg.

**Årstill:** 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, og det er fortsatt noe avskalling av maling/plastbelegg og tegn til noe rustdannelse.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler vannbrett over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnig og fuktskader. På endevegg mot gårdsplass er det også observert at et kledningsbord har løsnet fra vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes å montere vannbrett og beslag over vinduer og ytterdører, og løst kledningsbord må påregnes festet. I løpet av noen år bør også fasader o.l. vaskes og beises på nytt.



### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tilgang til loft ligger til overliggende enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i PVC- karmer (plast), fra 2008.

**Årstill:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannbrett og beslag bør påregnes montert, dette for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører

Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC- karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022.

**Årstill:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er montert vannbratt over inngangsdør, men det mangler beslag. Dette øker faren for fuktinnsig. Det mangler også vannbrett og beslag over terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt.

**Årstill:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er litt for lavt iht. dagens krav, og det mangler rekkverk på trapp til hage. Det er også stedvis registrert noe fukt- og råteskadet treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverk på trapp til hage må påregnes montert. Det må også påregnes noe vedlikehold og utskiftinger av fuktskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble trappen oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

**Årstill:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, samt noe grov utførelse. Det er avskalling av maling og noe muspuss på vegger, samt at det er fuktmerker og saltutslag på vegger. Det er også observert noen løse fliser i trinn, og det mangler håndløper på vegger. Det mangler også håndløper på inngangstrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i perioden 2008 til 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Parkettgulv er ripete og slitt, samt at det er noe hakk og merker på parkett. I gang er det observert løse gulvflis, og fuger har forskjellig farge. Det er også noe hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og løse fliser bør påregnes utbedret. Parkettgulv kan enten vurderes å skiftes, eventuelt slipes og oljes på nytt.

## 🚩 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 🚩 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 🚩 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses på generelt grunnlag at eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## 🚩 TG 2 Rom Under Terreng

### Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulvet er av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er noe saltutslag og avskalling av maling og murpuss. Det er også observert noe fuktmerker nederst på delevvegger i tre. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Betonggulv i kjeller er også noe grovt og ujevnt støpt.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 🚩 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, fra 2010.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2009 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er opplyst at ny servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

## 🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Over vinduer dekker ikke lister overgang mellom fliser og foring. Dette er noe ufagmessig løst med bruk av silikon e.l.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det mangler også oppkant på membran ved dør. Manglende fall og manglende oppkant ved dør fører til at krav til fallforhold ikke er oppfylt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men forsiktig bruk av vann og fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bak dusjkabinett er det observert at det ikke er benyttet membran eller mansjett på rørgjennomføringer i vegg, dette øker faren for fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at ny servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett

**Årstall:** 2009

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon, samt at det fører til redusert levetid på badet.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjeller, rett under sluk i gulv. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

I forbindelse med tidligere lekkasje fra vannrør, har det oppstått noe fuktskader på skap under vaskekum. Det er også avskalling av maling på dør under vaskekum. Parkettgulv er ripete og slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer/utskiftinger bør påregnes utført.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av vannrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato/byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

I følge tidligere tilstandsrapport var det ved ett tilfelle i 2020 en lekkasje fra vannrør under vaskekum på kjøkken. Lekkasje ble stoppet ved å redusere trykket/åpning på stoppekran i kjeller. Dette vurderes til å være en svak og midlertidig løsning, og utbedring av vannrør på kjøkken bør påregnes. Ellers ble det på befaringdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 også satt grunnet alder på deler av anlegget som er av eldre dato/byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av avløpsrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av vannrør er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg på de deler som er av eldre dato/byggeår.

#### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er periodisk mekanisk visitasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

## ! TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Normalt skal det utføres service på varmepumper ca. hvert andre år. Manglende utført service vil føre til redusert levetid, samt redusert effekt på varmepumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL - anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftinger i perioden 2008 til 2010.

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.  
**1939 Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftinger i perioden 2008 til 2010.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og det er således ukjent hvem som har utført arbeid på EL- anlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på utført arbeid. Det mangler også kursangivelse i sikringsskapet. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Det mangler også kursangivelse i**

# Tilstandsrapport

## sikringskapet.



## TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen. Røykvarslere er fra 2022. Brannslukker er fra 2020.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere 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 løs masser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan betraktes som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca. 2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drenerør i grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig vekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt- og saltutslag og avskalling av maling og murpuss i kjeller. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden på drenering fra byggeår er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulv i kjeller er grovt og ujevnt støpt, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og murpuss. Ellers er det på befaringsdagen ikke observert større sprekker eller tegn til setninger, utover hva som kan betraktes som normalt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

## TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen, såldes er ikke fallforhold og opparbeidelse grunning vurdert. På synlige overflater er det ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsrør er ukjent, men antatt av eldre dato.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# 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

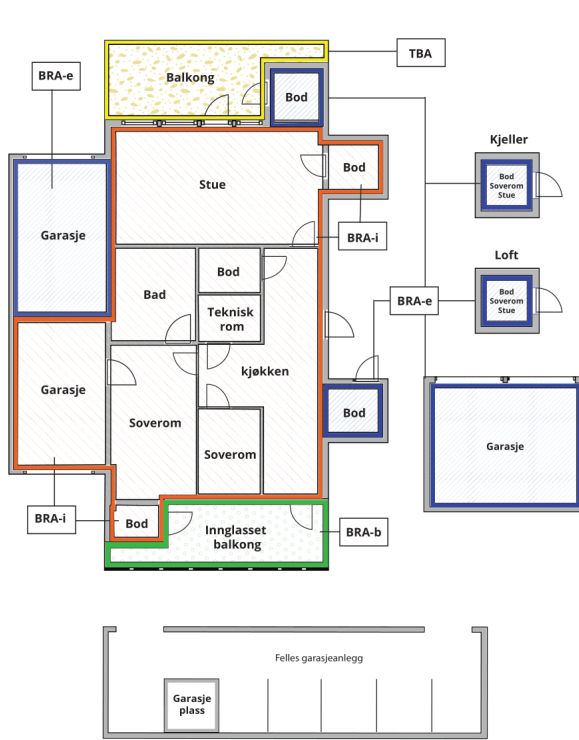
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	12
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>9</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Toalettrom, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens krav til branncelleinndeling tilfredsstiller ikke dagens byggt teknisk forskrift, dette da et blant annet ikke er laget brann- og lydskille mellom fellers kjeller og 1. etg.

### 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,	86	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Kjersti Therese Kristiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	160		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Eikveien 85 C

### Hjemmelshaver

Kristiansen Kjersti Therese

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.08.2008	Tegninger ble oppdatert i 2008 i forbindelse med ombygging av boligen, og i forbindelse med en nybygget enebolig.	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	30.11.2011	Ferdigattest gjelder for Tilbygg med ny boenhet.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest fra byggeår.		Ferdigattest fra byggeår finnes ikke i kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygnings sakkyndiges 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygnings sakkyndiges 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.
- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR1591>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon