

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Trudvangveien 32A , 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1011, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1625

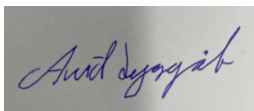
Referansenummer: TQ3082

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelses fra 1960. Kjøkkenet ligger i et tilbygg fra 2000. Boligen er oppført i siporexblokker og tre, over grunnmur av betongblokker.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det behov for oppgradering av blant annet bad og vaskerom. I perioden 2009/2010 ble det meste av vinduer og ytterdører skiftet, og i 2010 ble det lagt nye stålplater på hoveddelen. Selger opplyser at det i 2021 ble registrert enkelte skjeggkre i boligen, og i 2023 ble det registrert rotter i bygget. Skadedyr skal være sanert av Anticimex As. Som et forbyggende tiltak mot totter, er det satt ut feller i det kommunale kloakkanlegget. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger og skillevegger mellom boenheter er oppført i porebetong (Siporex e.l.) og noe teglstein. Mellom murkonstruksjonene er det innfellingslementer med bindverk i tre. Utvendige fasader består av isolert murpuss/stopuss og liggende trekledning. Tilbygg fra 2000 er oppført med yttervegger bestående av isoblokker, med utvendig murpuss på fasadene. Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002.

På hovedtaket er det takteking med taksteinimiterte stålplater, fra 2010. Underliggende takpapp er fra 2000. På tilbygg fra 2000, er det takteking med pappshingel, fra byggeåret. Takteking er vurdert fra tak. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og takteking er såldes ikke grundig vurdert. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket. I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehatt.

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft via dør via garderobeskapet og fra luke i himlingen i trapperom. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon over tilbygget fra 2000, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne bygningsdelen. Selger opplyser at deler av brannvegg på loft, mot naboen, ble fornyet for en del år siden for å sikre bygget bedre mot eventuell spredning av brann.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kontor i 1. etg. er det et koblet vinduet, fra byggeår. I tilbygget er vinduer fra 2000.

Ellers er resten av vinduer skiftet i perioden 2009 til 2010. Det er ytterdører i tre, fra 2009/2010. Garasjeporten er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004. I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt. Deler av overflatene er av eldre dato/byggeår. Innvendige trapper i tre, fra byggeår. Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

I 1. etg. og mot krypkjeller er det etasjeskillere av betongdekke. Deler av 1. etg, garasje og kjøkken har betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av tre.

Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er peisnnsats og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at ny peisnnsats ble montert i 2001. Ellers er pipen og sotluke fra byggeår. Det har tidligere vært parafinfyr i boligen, men parafinbrenneren ble fjernet i 2001. Selger opplyser at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere sto det et oljefat i garasjen, men dette ble fjernet i 2001.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje, fra byggeår. Innredet med kjøkkeninnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er belegg på gulvet. Veggene har malte plater, og himlingen har malte flater. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Vaskerommet var opprinnelig et kjøkken, som ble tatt i bruk som vaskerom i ca. 2001.

Bad i 2. etg., med opprinnelse fra byggeår. Innredet med servant og dusjkabinett. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malt strie på vegger og malte flater i tak. I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv. I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med fliser. Det er varmekabler i gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket. Gulvet har fliser. Veggene har malte plater, og taket har malte flater.

Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000. Innredet med servant, toalett og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Det er trepanel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med felles stoppekran i gårdsplass. Det er kobberrør og noe jernrør i bygget. Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023. I tilbygget/kjøkken er det vannrør fra 2000. Ellers er vannrør av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på 200

Beskrivelse av eiendommen

liter fra 1984, plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023, ny service skal utføres 9. februar 2026.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000. I tilbygget er også EL - anlegget fra 2000, og det er foretatt noen mindre utskiftinger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. Ellers er EL- anlegget av elder dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra 1960 består trolig av drenerende masser, med betongrør e.l. i grunnen. Tilbygg fra 2000, er drenert med grunnmursplast.

Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2023 iflg. selger. I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

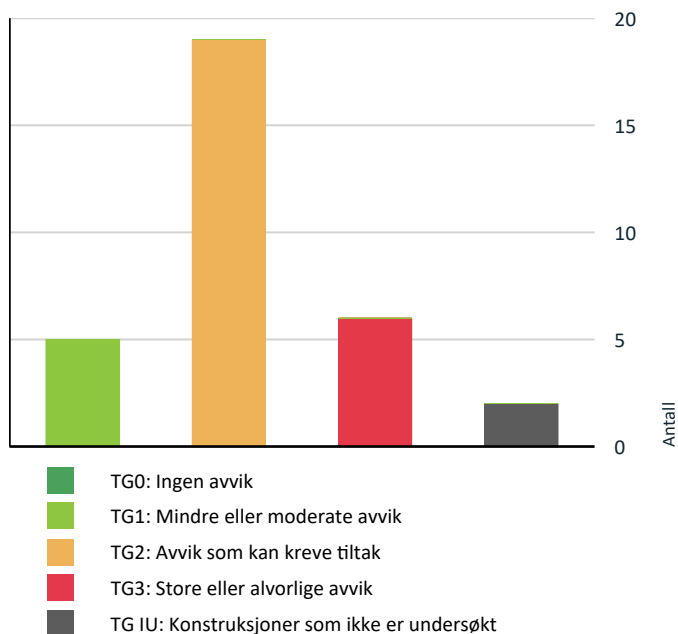
Rekkehus

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

Vaskerom var opprinnelig et kjøkken, og toalettrom var opprinnelig en bod. Bruken av disse rommene ble endret i forbindelse med nytt kjøkken/tilbygg i 2000. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

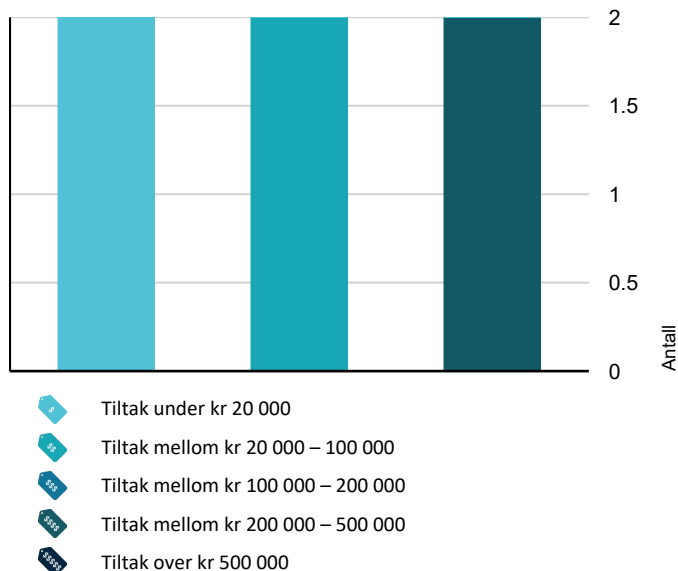
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Kjøkken er tilbygg fra 2000 iflg. selger.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På hovedtaket er det taktekking med taksteinimiterte stålplater, fra 2010. Underliggende takpapp er fra 2000. På tilbygg fra 2000, er det taktekking med pappshingel, fra byggeåret. Taktekking er vurdert fra tak. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og taktekking er således ikke grundig vurdert.

Selger opplyser at det på hovedtaket ble lagt ny pappshingel i 2000, men denne takpappen ble ikke tett, og det kom noe vann inn på loftet. Det ble derfor i 2010 lagt nye stålplater på taket, og det har ikke vært lekkasjer siden.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det tidvis forekommer noe mose på taket, men at mosen har blitt vasket bort ved behov. På vindskiene er det registrert noe avskalling av maling, samt forekomst av svertesopp på malingsoverflater.

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.

Det bør gjennomføres jevnlig rengjøring og vedlikehold av taket for å fjerne mose, samt utbedring av avskallet maling og behandling mot svertesopp på vindskiene.

Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på taktekking og treverk, samt økt risiko for fuktskader og råte.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket. I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er kun montert snøfangere på den ene siden av bygget, og det mangler snøfangere på taket over terrassen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras fra taket over terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere på tak over terrasse, dette for å redusere risikoen for snøras og sikre lik belastning på takkonstruksjonen. Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader som følge av snøras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger og skillevegger mellom boenheter er oppført i porebetong (Siporex e.l.) og noe teglstein. Mellom murkonstruksjonene er det innfellingslementer med bindverk i tre. Utvendige fasader består av isolert murpuss/stopuss og liggende trekledning. Tilbygg fra 2000 er oppført med yttervegger bestående av isoblokker, med utvendig murpuss på fasadene.

Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis sprekker og riss i murfasadene. Trekledningen fra byggeåret viser tegn til elde og slitasje, samt noe avskalling av maling. Fasader er også misfarget av svertesopp eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i murfasadene bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen. Trekledningen bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å beskytte mot råte og ytterligere slitasje. Misfarging fra svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppvekst bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av fasadens tilstand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft via dør via garderobeskapet og fra luke i himlingen i trapperom. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon over tilbygget fra 2000, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne bygningsdelen.

Selger opplyser at deler av brannvegg på loft, mot naboen, ble fornyet for en del år siden for å sikre bygget bedre mot eventuell spredning av brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det observert en del fuktmerker i undertaket. Dette antas å ha sammenheng med eldre utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. På kjøkkenet i 1. etasje er det montert downlights i himling mot kaldt loft. Dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens og mulige følgeskader, da varme fra downlights kan føre til økt kondensdannelse i det kalde loftsrommet. Luker til loft er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap. Det er også registrert noe skjevheter på takkonstruksjonene, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes utført. Downlights i himling mot kaldt loft bør kontrolleres og eventuelt etterisoleres eller forsegles for å redusere risiko for kondens og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Loftsluker bør tettes bedre for å hindre luftlekkasjer og varmetap, noe som også vil redusere risikoen for kondensproblemer på loftet. Skjevheter i takkonstruksjonen bør følges opp ved jevnlig kontroll, selv om dette anses som normalt for byggets alder, for å avdekke eventuelle utviklende konstruksjonsskader.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kontor i 1. etg. er det et koblet vinduet, fra byggeår. I tilbygget er vinduer fra 2000. Ellers er resten av vinduer skiftet i perioden 2009 til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men på vinduer mot sør er det noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skrape og male vinduene mot sør for å hindre videre avskalling og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdør i tre, fra 2009.

TG 2 Dører - 2

Det er terrassedør og balkongdør i tre fra 2010, samt garasjeport i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe skjev og slarkete. Den ene fjæren på garasjeporten er koblet fra, da den elektriske portåpneren ikke fungerer dersom fjæren er montert. På terrassedøren er det observert tegn til fuktskader på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporten bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Fuktskader på terrassedøren bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for råte og redusert levetid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkongen viser tydelige tegn på elde og slitasje, med fukt- og råteskader på gulvet. Rekkverket er også noe lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede og fuktskadede deler av balkongen må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet. Rekkverkets høyde bør vurderes og eventuelt tilpasses for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra stue i 1. etg. er det tilgang til en terrasse i tre. Selger opplyser at det av fagmann ble bygget ny terrasse i 2019. Selger opplyser videre at terrassegulvet sist ble beiset i 2025.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke er synlige nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tepper, parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004. I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt. Deler av overflatene er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og parkettgulvet er ripete og slitt. Ved terrassedøren i 1. etasje er det tegn til fuktskader i parketten. Det er stedvis hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, og på kontoret er det sprekker og riss i murpussen. Tepper på soverom ligger noe ujevnt, og det er bobler/ujevnheter i teppene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres overflatebehandling eller utskifting av slitte og skadede gulv, samt utbedring av hull, merker og riss i vegger og murpuss for å sikre tilfredsstillende overflater og redusere risiko for videre forringelse. Fuktskader ved terrassedør bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og potensiell muggvekst. Ujevne og boblete tepper bør rettes opp eller skiftes for å sikre god brukskvalitet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etg. og mot krypkjeller er det etasjeskillere av betongdekke. Deler av 1. etg, garasje og kjøkken har betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

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

I 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Noe gulvknirk er å forvente i eldre bygninger med tregulv og medfører normalt ingen behov for tiltak. Skjevheter og knirk kan påvirke møblering og komfort, men har ingen umiddelbare bygningsmessige konsekvenser.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er peisinnatts og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at ny peisinnatts ble montert i 2001. Ellers er pipen og sotluke fra byggeår. Pipe og ildsted ble sist kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.05.2025.

Det har tidligere vært parafinfy i boligen, men parafinbrenneren ble fjernet i 2001. Selger opplyser at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere sto det et oljefat i garasjen, men dette ble fjernet i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glør eller aske på gulvet. Sprekker og riss i pipen bør utbedres for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt sikre trygt bruk av ildstedet.



TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Det er tilgang til krypkjelleren via luke i gulvet i garasjen.

Selger opplyser at det tidvis har vært noe fuktighet og tegn til innsig av vann i krypkjelleren. Som et forebyggende tiltak mot fuktighet på grunnen i kjelleren, ble det for en del år siden lagt et plast-/kapillærbrytende sjikt på bakken i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringsdagen ikke observert fuktinnsig i krypkjelleren, men det er registrert eldre fuktmerker og saltutslag på grunnmuren.

Selger opplyser at det i 2023 kom rotter inn i krypkjelleren i forbindelse med utskifting av utvendige avløpsrør. Rottene skal være sanert av Anticimex i perioden 2024/2025, og det har ikke vært rotter i krypkjelleren i senere tid. Som et forebyggende tiltak mot rotter er det lagt ut feller rundt bygget. Anticimex har sikret hele bygget mot skadedyr. Alle enhetene i rekka har blitt sikret etter krav fra forsikringselskapene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke krypkjelleren jevnlig for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer eller tegn til skadedyr. Eldre fuktmerker og saltutslag indikerer at det tidligere har vært fuktinnsig, noe som kan medføre risiko for råte, sopp og skader på konstruksjonen dersom problemet oppstår igjen. Videre bør tiltak mot skadedyr opprettholdes for å redusere risikoen for nye angrep av rotter eller andre skadedyr.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre, fra byggeår. Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er litt for lavt, og åpning i rekkverk er litt for stor iht. dagens krav. Det mangler også håndløper på vegg på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyde og åpning opp til dagens krav, men håndløper anbefales montert der det mangler.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist avvik som krever umiddelbare tiltak, men det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold på dører etter behov for å unngå økt slitasje og funksjonssvikt over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje, fra byggeår. Innredet med kjøkkeninnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er belegg på gulvet. Veggene har malte plater, og himlingen har malte flater. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er stoppekran i benken for vaskemaskinen. Vaskemaskin opplegget ble montert av AKB Rørlegger i 2000. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet bærer preg av elde og slitasje. Vaskerommet er opprinnelig et kjøkken, men ble tatt i bruk som vaskerom i forbindelse med nytt tilbygg/kjøkken i 2000. Vaskerommet er derfor ikke bygget som et våtrom, og det mangler blant annet sluk i gulvet. Det er utette overganger mellom gulv og vegger. Manglende sluk og utette løsninger vil kunne føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje fra vaskemaskin, vaskekum e.l. Selger opplyser at det er noe klukkelyd i avløpsrør ved bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres sluk og utføres nødvendige tiltak for å sikre tett overgang mellom gulv og vegger, samt vurdere oppgradering til våtromsstandard. Manglende sluk og utette løsninger medfører betydelig risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved vannlekkasje fra vaskemaskin eller vaskekum. Videre bør det undersøkes nærmere hva som forårsaker klukkelyd i avløpsrøret, da dette kan indikere feil eller mangler i avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2. etg., med opprinnelse fra byggeår. Innredet med servant og dusjkabinett. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malt strie på vegger og malte flater i tak. I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv. I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon på fliser og varmekabler er fremvist i form av faktura.

Vurdering av avvik:

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

Sluk i soil er rustet og slitt, og sluk vurderes til å være et svakt punkt med hensyn til lekkasje. I eldre støpejernsluk er det heller ikke mulig å klemme membran under klemring i sluk, noe som kan føre til at gulv ikke er tett. Bak dusjkabinett er det også tegn til eldre fuktskad nederst på vegg, og sokkelflis på vegg er skjevt og grovt montert. Selger opplyser at fuktskade på vegg oppsto i forbindelse med at tidligere eier fjernet badekar i 2000. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er noe fall mot sluk, men rundt sluk er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader nederst på vegger bak dusjkabinett, og det er utett membranløsning i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med fliser. Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten er noe misfarget og slitt. I tillegg er det en mindre skade på platen inne i hjørneskapet. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist avvik som krever umiddelbare tiltak, men det anbefales vedlikehold og lokal utbedring av benkeplaten og platen inne i hjørneskapet, dette for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2000.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000. Innredet med servant, toalett og varmtvannsbereider. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Det er trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe grovt innredet. Dette henger sammen med at rommet opprinnelig var en bod. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt i forhold til dagens normale bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av det normale vedlikeholdsbehovet bør toalettrom påregnes pusset opp/renovert. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav til ventilasjon og sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og installasjoner.



2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket. Gulvet har fliser. Veggene har malte plater, og taket har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet viser tegn til noe elde og slitasje. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt sammenlignet med dagens normale bruk. Ved oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig innelima, fuktproblemer og lukt. Ved oppgradering av rommet anbefales det å vurdere utskifting eller oppgradering av overflater som bærer preg av elde og slitasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med felles stoppekran i gårds plass. Det er kobberrør og noe jernrør i bygget. Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023. I tilbygget/kjøkken er det vannrør fra 2000. Ellers er vannrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrørene er montert på en ufagmessig måte, og det er registrert noe irr på rørene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer eller skader. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og høy alder på rørene er økt risiko for vannlekkasjer, korrosjon og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er observert rust på avløpsrør i jern. På toalettrommet i 1. etasje er det montert en durgoverventil på ett av avløpsrørene. Durgoverventil anses som en svak og midlertidig løsning, da utlufting av avløpsrør normalt skal føres ut over tak. Selger opplyser at det på vaskerommet er noe klukking i avløpsrørene i forbindelse med bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for deler av anlegget nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskifting av avløpsrør i jern, spesielt der det er observert rust, for å redusere risikoen for lekkasjer, tilstopping og rørbrudd som kan føre til fuktskader og luktproblemer. Durgoverventil bør erstattes med korrekt utlufting over tak, da dagens løsning er midlertidig og kan medføre dårlig avløpsfunksjon og luktproblemer. Alderen på rørene tilsier at det bør planlegges for utskifting som en del av fremtidig vedlikehold, for å unngå akutte skader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023, ny service skal utføres 9. februar 2026.

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men det opplyses at ny service bør utføres i løpet av 2026 for å ivareta god funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1984, plassert i vaskerom, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. En eventuell lekkasje kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000. I tilbygget er også EL-anlegget fra 2000, og det er foretatt noen mindre utskiftninger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. Ellers er EL- anlegget av eldre dato/byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at alt arbeid utført i deres eie er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 1999 er ukjente.
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 er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2022 og i 2023. Ellers mangler det samsvarserklæring på resten av anlegget.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 1960 består trolig av drenerende masser, med betongrør e.l. i grunnen. Tilbygg fra 2000, er drenert med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fuktmerker og saltutslag i krypkjeller, samt at selger opplyser at det tidligere har vært tegn til noe fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningen og dårligere innneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I krypkjelleren er det observert noen sprekker/riss i grunnmuren, noe som antas å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktnntrengning og angrep av skadedyr.

TG IU Terrenghold

Svakt skrånede tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere eventuelle avvik i terrengholdene. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2023 iflg. selger. I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til kommune/NEV- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

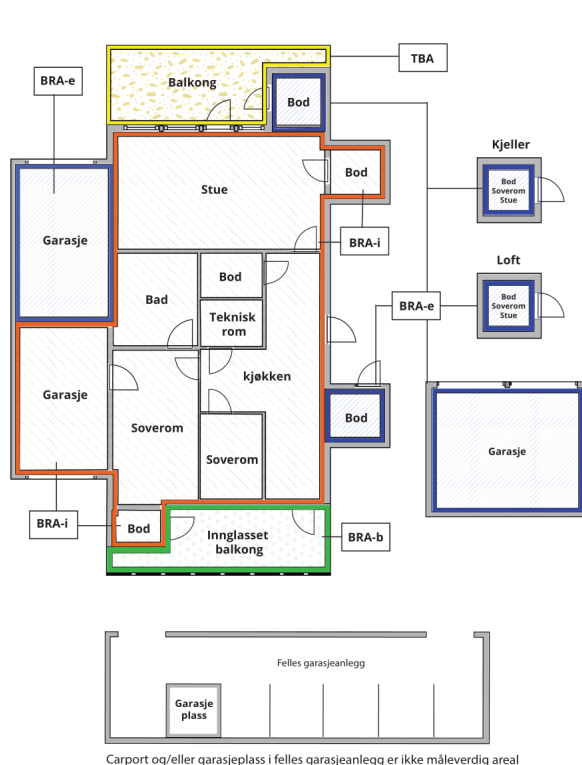
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85	15		100	21
2. etasje	44			44	7
SUM	129	15			28
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom	Garasje	
2. etasje	Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom var opprinnelig et kjøkken, og toalettrom var opprinnelig en bod. Bruken av disse rommene ble endret i forbindelse med nytt kjøkken/tilbygg i 2000. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	126	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Hans Syvert Jacob Hoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1011	107		0	592.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Trudvangveien 32A

Hjemmelshaver

Hoff Hans Syvert Jacob, Hoff Mette Annicken
Dedekam, Tønsberg Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist	5	Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist	5	Nei
Tegninger for tilbygg	06.12.1998		Fremvist	3	Nei
Ferdigattest	07.09.1960	Ferdigattest for tilbygg fra 2000 mangler.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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