

Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

 Bulls gate 2E , 3110 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 464, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1626

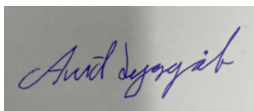
Referansenummer: CV2286

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

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i flermannsbolig, med flere næringsseksjoner. Bygget har opprinnelse fra ca. 1889, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 1986 til 1989. Dette innebærer at innvendige overflater, kjøkken og EL- og VVS anlegg er fra slutten av 1980 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår og av eldre dato. 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.

Badet er sist pusset opp i 2013, og i 2001 ble det montert nye vinduer. Luftedør i stue er fra 2011. Ellers er det meste av innvendige overflater og kjøkken fra slutten av 1980 tallet, og innvendige overflater og kjøkken har behov for utskiftinger og renovering. Det er blant annet fuktskader i gulv, og det er fuktskader på kjøkkeninnredning. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel 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.

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner. - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i teglstein over grunnmur i betong og teglstein. Innvendig er yttervegger foret ut og kledd med plater, trolig på slutten av 1980 tallet. Det er ukjent om yttervegger er isolert, utover isolasjonen som var i vegger da bygget ble oppført på slutten av 1800 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår. Det opplyses at fasader ikke er grundig vurderte, da vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001. I stuen er det en luftedør i tre fra 2010. Entredøren i stål er av eldre dato.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie og malte flater. Takene har malte flater. Overflatene antas å være fra slutten av 1980-tallet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er felles adkomstrapp i stål, med fliser på trinn. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en gammel teglpipe i leiligheten, men det er ikke montert ildsted. Det er sotluke i stue. Det antas at pipe ikke kan tas i bruk, dette da eldre teglsteinspiper i flermannsboliger ofte har fått fyringsforbud.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv, og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013. Overflater på vegger og tak antas å være fra slutten av 1980-tallet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr

og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i skap. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. EL-anlegget er trolig fra slutten av 1980 tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

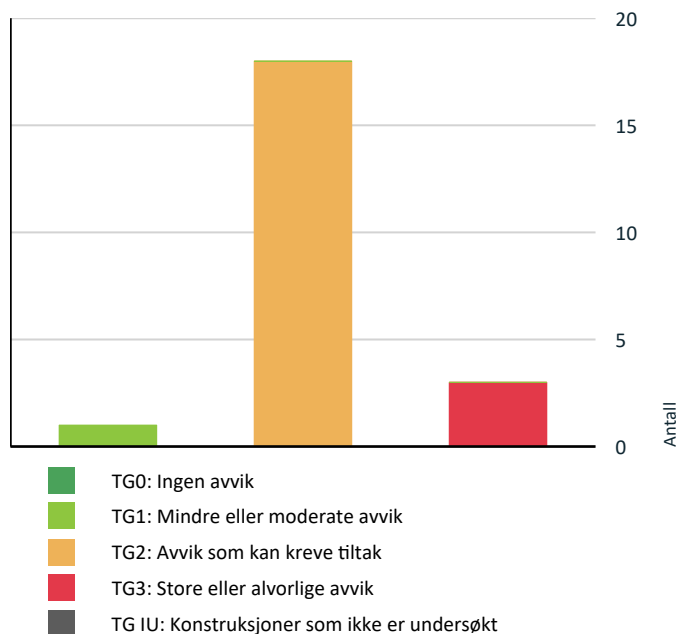
Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

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

Godkjente og byggemeldte tegninger som er innhentede, datert 19.08.1988 stemmer med dagens bruk.

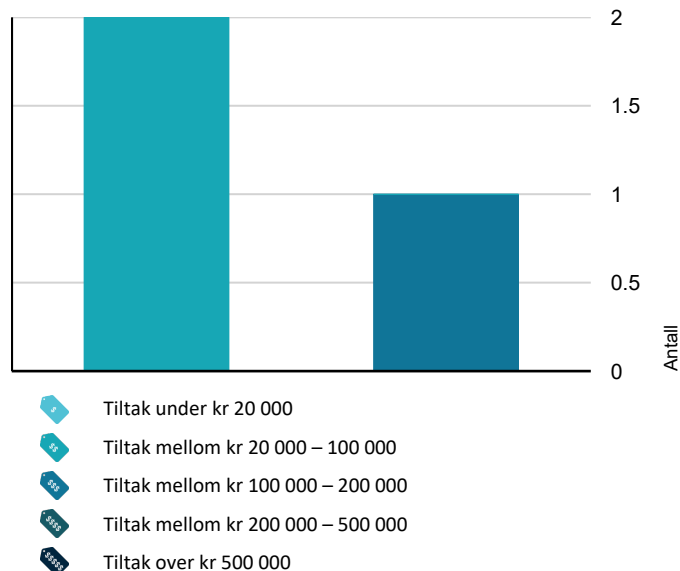
Sammendrag av boligens tilstand

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 2/3 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.

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	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

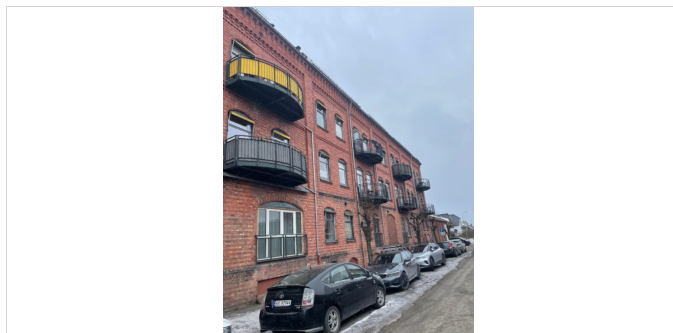
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG MED



Byggeår
1889

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten fremstår med preg av elde og slitasje.

Vedlikehold

Det er behov for oppgradering og vedlikehold av de fleste bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging	Eiendommen har tidligere vært en næringseiendom, men deler av bygget ble bygget om til leiligheter i perioden 1986 til 1989. Det er fortsatt næringsvirksomhet i deler av bygget.
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i teglstein over grunnmur i betong og teglstein. Innvendig er yttervegger foret ut og kledd med plater, trolig på slutten av 1980 tallet. Det er ukjent om yttervegger er isolert, utover isolasjonen som var i vegger da bygget ble oppført på slutten av 1800 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår.

Det opplyses at fasader ikke er grundig vurderte, da vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det er observert sprekker og riss i teglsteinsfasadene, samt i fugene. I tillegg er fasadene noe misfarget som følge av avrenning av vann fra balkonger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadene bør utbedres ved å reparere sprekker og riss i teglstein og fuger, samt rengjøre og eventuelt behandle misfargede områder. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av fasadens tilstand, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, fuktskader og redusert isolasjonsevne. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for råte i vinduskarmer og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Dører

I stuen er det en luftedør i tre fra 2010. Entredøren i stål er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftedøren har preg av elde og slitasje, samt stedvis avskalling av maling og slitte overflater. På entredøren er det i hovedsak observert normal elde og slitasje, men det opplyses at entredøren ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd- og brannhetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftedøren bør vedlikeholdes med maling og eventuelt utbedres for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse av materialet. Entredøren bør vurderes skiftet ut dersom det er behov for bedre lyd- og brannsikring, da manglende oppfyllelse av dagens krav kan medføre økt risiko ved brann og redusert komfort med hensyn til lydisolasjon.

Tilstandsrapport



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 iht. 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.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie og malte flater. Takene har malte flater. Overflatene antas å være fra slutten av 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

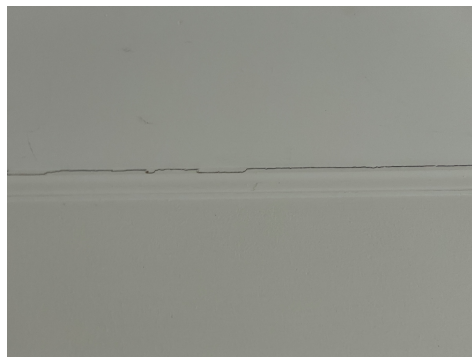
Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Parkettgulvet er misfarget, ripete og slitt. Det er registrert fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen. På befaringsdagen ble det ikke målt fukt av betydning. På veggene er det flekker og merker, samt riss og sprekker i overgangen mellom tak og vegger. Det er også sprekker i hjørner på veggene, samt stedvis luftbobler i tapetet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene må utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø. Fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt ytterligere skade på konstruksjonen. Riss, sprekker og luftbobler i tapetet bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og opprettholde estetisk standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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.

Det er også knirk i gulv.

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.

For å utbedre høydeforskjeller og knirk i gulvet bør det vurderes oppretting og eventuelt forsterkning av bjelkelaget. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre skjevheter, redusert komfort, samt mulig forkortet levetid på gulvbelegg og økt slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er en gammel teglpipe i leiligheten, men det er ikke montert ildsted. Det er sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre teglpipe har ofte dårlige fuger i røykløpet. Dersom pipen skal tas i bruk, må det påregnes behov for renovering. Det er ikke kjent for takstmannen om pipen kan renoveres eller tas i bruk, da det ofte er fyringsforbud på gamle piper i flermannsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell bruk av pipen. Dersom pipen skal tas i bruk, anbefales det å innhente fagkyndig vurdering og eventuelt gjennomføre nødvendig rehabilitering, da eldre teglpipe ofte har dårlige fuger i røykløpet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og lekkasje av røykgasser. Det må også avklares med relevante myndigheter om det er tillatt å bruke pipen, da det ofte er fyringsforbud i gamle piper i flermannsboliger.

TG 2 Innvendige trapper

Det er felles adkomstrapp i stål, med fliser på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene. Rekkverket og åpningene i rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre høyde og åpning opp til dagens krav, men håndløper anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

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.

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje, med noe hakk og merker i dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, eventuelt kan dører påregnes skiftet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan føre til redusert brukervennlighet.

TG 3 Andre innvendige forhold

Bod i kjeller. Det er plassert faksmaskin og tørketrommel i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er ikke bygget som våtrom, og det er i utgangspunktet krav til sluk i gulv og tett løsning på gulv når et rom benyttes som vaskerom/våtrom. Forsiktig bruk av vann må derfor påregnes. Det er sprekker og riss i veggene, samt fuktmerker og saltutslag. Fuktmerker og saltutslag vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen. Rommet har også tilstrekkelig ventilasjon med tanke på tørking av klær og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring i rommet, samt vurderes tiltak for å utbedre fuktigheten på gulv og vegger. Manglende sluk og tett gulvløsning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Sprekker, riss og saltutslag indikerer fuktproblemer som kan forverres over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv, og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013. Overflater på vegger og tak antas å være fra slutten av 1980-tallet.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er malt strie på vegger og malte flater i tak, trolig fra slutten av 1980 tallet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene viser tegn til noe elde og slitasje. På veggen bak dusjkabinettet er det skruehull etter tidligere innredning. Skruehullene medfører at veggene ikke er helt tette, og videre bruk av dusjkabinett må påregnes for å redusere risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull i veggen bør forsegles for å hindre fuktinntrengning, og overflater med slitasje bør vurderes utbedret eller fornyet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er korrekt fall på gulvet fra dør til sluk, men det er noe begrenset lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å unngå videre forringelse og redusert komfort.

Begrenset fall rundt sluk kan medføre risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør. Avtrekket er tilkoblet ventilasjonsmotor i skap over komfyr på kjøkken, og hastigheten/effekten styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilen som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og rensert i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres rengjøring og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre optimal funksjon.

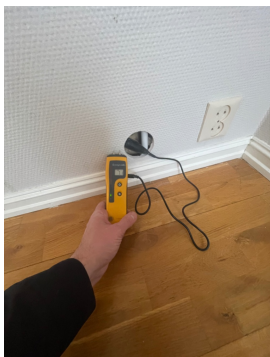
Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere innelima og økt risiko for opphopning av støv og partikler i boligen, samt at det øker faren for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%, noe som vurderes til å være tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktskader på gulvet, samt fuktskader på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede overflater, innredning og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader, som kan føre til muggdannelse og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og renset i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget. Det ble også observert at bryteren til lyset er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør renses og vedlikeholdes for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon. Bryter til lys bør påregnes utbedret, eventuelt må ventilasjonshette skiftes ut. Manglende vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget, dårlig innneklima og økt risiko for tekniske feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i skap. Det er kobberør i bygget. Kobberør er trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av vannrør er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

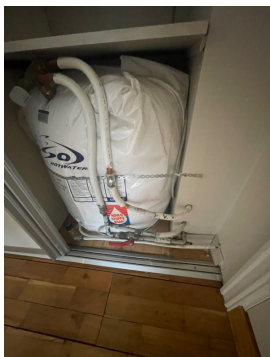
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Vannrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, følgeskader på bygningsdeler og redusert levetid på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og rensert i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig innneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet.

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Eldre varmtvannsbereidere har økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader. Vurder utskifting for å unngå følgeskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. EL-anlegget er trolig fra slutten av 1980 tallet. Siden leiligheten selges som et dødsbo, er ikke spørsmål til eier besvart.

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.

På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 -30 år.

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.

1989

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Ja

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. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

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 mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

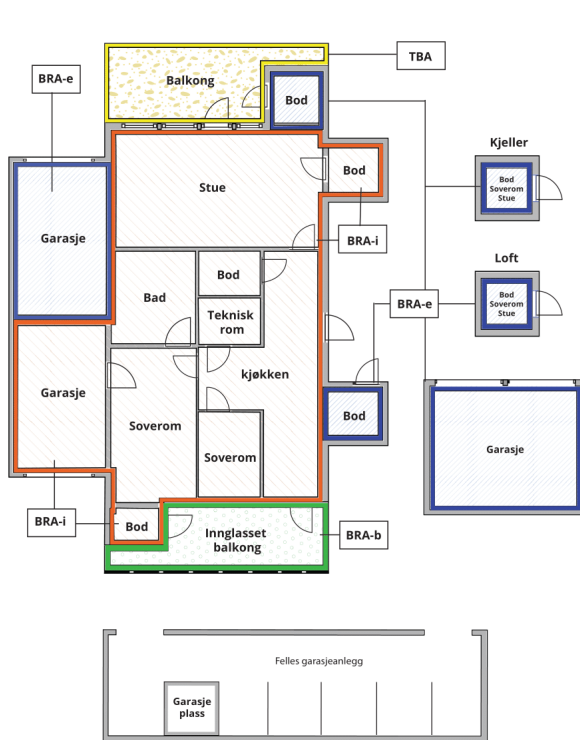
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50			50	
Kjeller		9		9	
SUM	50	9			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod med vaskemaskin	

Kommentar

Det er bod i felles kjeller som følger leiligheten iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger som er innhentede, datert 19.08.1988 stemmer 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)
Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.	50	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Arild Nordbotten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	464		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bulls gate 2E

Hjemmelshaver

Nordbotten Ragnhild Margrete, sitt bo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026	Spørsmål i eiers egenerklæringsskjema er ikke utfylt, da dette er et dødsbo.	Fremvist		Nei
Tegninger	19.08.1988	Tegninger er laget i forbindelse med ombygning av bygget.	Innhentet	8	Nei
Ferdigattest		Tønsberg kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest for eiendommen.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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.