

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Monrads gate 6, 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1010, bnr. 74

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1627

Referansenummer: BH1415

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 opprinnelse fra 1947, oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Dette er et rekkehus som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Utvendig fremstår eiendommen som vedlikeholdt, og i perioden 2023 til 2024 ble det blant annet montert ny trekledning, samt at yttervegger ble etterisolert. I samme periode ble det også skiftet takteking, takrenner og beslag. I 2013 ble bygget drenert på nytt, men det er stedvis observert at topplatt på grunnmursplast ikke er montert, og dette fører til redusert effekt på drenering. Vinduer ble skiftet i ca. 2007, og i 2022 ble det montert et nytt vindu i kjeller som tilfredsstiller vilkår til rømningsvei. Inngangsdør ble skiftet i 2024, og terrassedør og balkongdør ble skiftet i ca. 2007. Tidlig på 2000 tallet ble det montert ny kjøkkeninnredning. Bad og vaskerom i kjeller ble pusset opp i 2022, og badet i 2. etg. ble pusset opp i ca. 2016. På våtrom er det imidlertid registret mottfall til sluk, og på bad i kjeller har gulvbelegget ved dør løsnet fra underlaget. Løst gulvbelegg er utbedret etter befaring, men utførende håndverker opplyser at løsningen ikke er langvarig som følge av fukt og dårlig feste i underliggende betonggulv.

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: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I perioden 2023 til 2024 ble det montert ny trekledning, samt at vegger ble etterisolert. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 2023 til 2024. Det er takkonstruksjon av plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra luke i trappegang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra ca. 2007. I kjeller er vindu på soverom fra 2022, ellers er vinduer i kjeller fra 2007. Det er inngangsdør i tre, fra 2024 og terrassedører i tre, fra 2007. Fra stue i 1. etg. er det tilgang til en terrasse i tre, fra 2013. Balkongen i 2. etg. ble bygget i 2024.

Styret i borettslaget har laget en vedlikeholdsplan datert 29.01.2025. Den inneholder en oppsummering av tidligere utbedringer/utskiftninger helt tilbake til 1990. Den inneholder også en fremtidig plan for planlagte tiltak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det er foretatt en del oppgraderinger tidlig på 2000 tallet,

Arealer Gå til side men deler av overflater er av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i stue. Vedovn er antatt fra tidlig 2000 tallet. Ellers er pipen fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2022. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er belegg på gulv. Det er malte plater og malte murflater på vegger.

Bad i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2022. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malte plater og malte murflater på vegger.

Bad 2. etg., sist pusset opp i 2016 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Selger opplyser at nye skapfronter ble montert i ca. 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør og noe galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast og soil. Det er foretatt en del utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på vaskerom og bad i kjeller i 2022. Ellers er deler av vann- og avløpsrør av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021, plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Noen av automatsikringene er fra tidlig 2000 tallet, ellers er automatsikringer av eldre dato. I 2022 ble det foretatt en del utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og vaskerom i kjeller. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken på tidlig 2000 tallet og på bad i 2016. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

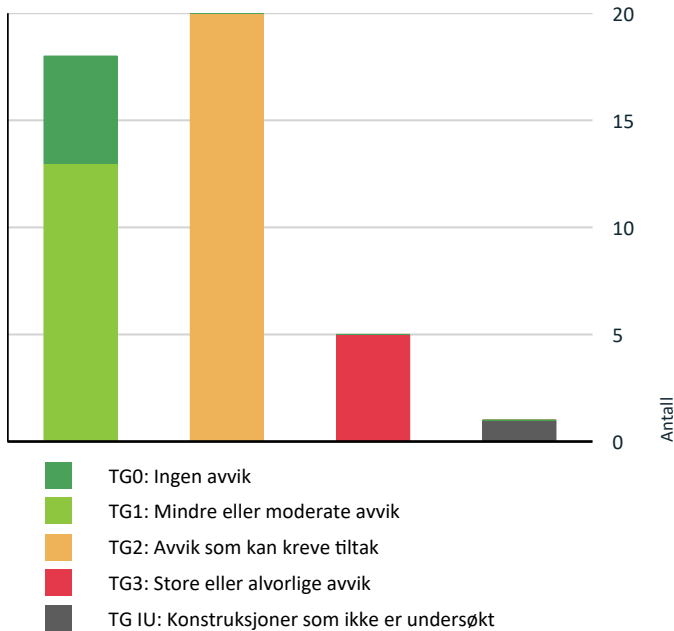
Rekkehus

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

Kjeller var opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. I 2022 søkte dagens eier om bruksendring av kjeller til rom ment for varig opphold. På innsendte tegninger fra 2022 er det tegnet inn et stort soverom i kjeller, men rommet er oppdelt med et soverom og kjellerstue. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

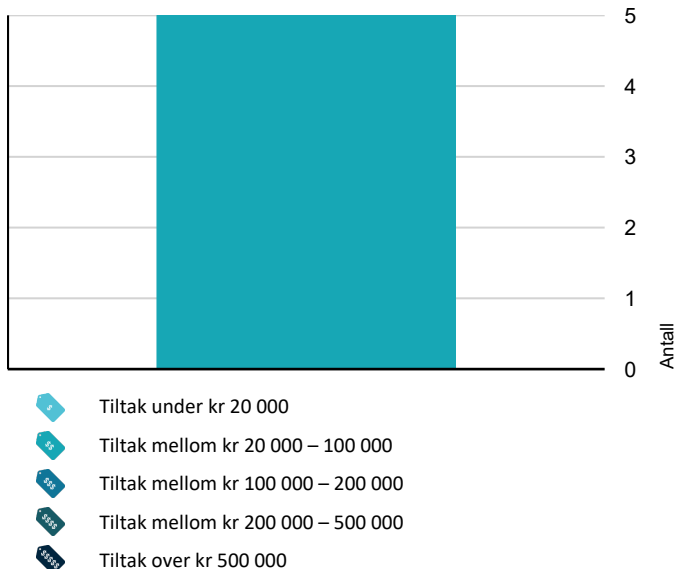
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Dette er et rekkehus som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje. > Bad > Overflater Gulv Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tomteforhold > Terrenghold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2 Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	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
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og takvindu på loft. Selger opplyser at taktekking ble skiftet av fagfolk i regi av borettslaget i perioden 2023 til 2024. Taket var delvis snødekt på befaringsdagen, og dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon. På synlige overflater er det ikke observert avvik av betydning.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Selger opplyser at takrenner og beslag ble skiftet av fagfolk i regi av borettslaget i perioden 2023 til 2024.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. I perioden 2023 til 2024 ble det montert ny trekledning, samt at vegger ble etterisolert. Arbeid ble utført av fagfolk i regi av borettslaget. I 2025 ble det foretatt noen lokale malingsarbeider.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon av plassbygget tre. Det er tilkomst til loft fra luke i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis observert fuktmerker i undertaket, noe som antas å ha sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. Det er registrert skjevheter på taksperrer. Skjevheter av denne typen er vanlig for konstruksjoner fra denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men det anbefales å følge med på utviklingen av fuktmerkene og kontrollere takkonstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2007. I kjelleren er det et vindu fra 2022.

Dører - 2

Det er terrassedør og balkongdør i tre, fra ca. 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren i 1. etasje er noe slitt, og det er registrert fuktsvelling i dørbladet. Dørene går også litt tregt, og dørbladet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold, og dører bør påregnes justert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for varige skader på dørblad og karm, samt redusert funksjon og levetid på dørene.

Dører

Det er inngangsdør i tre, fra 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i tre, fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fra stue i 1. etg. er det tilgang til en terrasse i tre, fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen var snødekt på befaringdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen. Terrassen er derfor ikke grundig vurdert. Ifølge selger er terrassen noe misfarget og slitt. Rekkverket er også noe lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør inspiseres nærmere når den er fri for snø for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert vask og overflatebehandling, for å forlenge terrassens levetid og redusere risikoen for ytterligere slitasje. Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard.



TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong med rekkverk i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringdagen ble det i hovedsak observert normal elde og slitasje. Det er imidlertid registrert at åpningen i rekkverket er større enn det som er tillatt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men noe vedlikehold kan påregnes utført. Selger opplyser at borettslaget har vurdert utskifting av trapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

Styret i borettslaget har laget en vedlikeholdsplan datert 29.01.2025. Den inneholder en oppsummering av tidligere utbedringer/utskiftinger helt tilbake til 1990. Den inneholder også en fremtidig plan for planlagte tiltak.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det er foretatt en del oppgraderinger tidlig på 2000-tallet, men deler av overflatene er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og det er flere hull i veggene etter tidligere innredning. I kjelleren er det glipper i parketten, og parkettgulvet ligger ujevnt. Overflatene bærer også stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold, samt stedvis utskifting og oppgradering av overflater for å utbedre slitasje, hull og ujevnheter. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det støpt plate over terreng.

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

De største skjevhetene ble målt på gulv i trapperom i 2. etg. og på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loft. Det er vedovn i stue. Vedovn er antatt fra tidlig 2000 tallet. Ellers er pipen fra byggeår. Det er framvist dokumentasjon på at pipe og ildsted sist ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen 08.07.2021. Det ble den gang ikke funnet avvik på pipe/ildsted tilhørende denne boenheten.

Vurdering av avvik:

- 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. I 2. etg. er det innkledde sider på pipen, men det er montert inspeksjonsluker i vegg slik at det er mulighet for å inspisere pipen på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har innredet areal under terreng, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på innebygget fukt i yttervegger. I kjeller er det parkett, belegg og fliser på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. På badet har gulvbelegget ved dør løsnet fra underlaget. Glipper i parkett og ujevne gulv i kjeller sees også i sammenheng med fuktighet. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt trolig noe svekket effekt på drenering. Dette er vanlig i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Glipper i parkettgulv sees også i sammenheng med at underliggende betonggulv er ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpningene i rekkverket og åpning mellom trappetrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler også rekkverk på trappen til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene i rekkverket og mellom trinn bør reduseres, og rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres på trappen til kjeller.



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

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2022. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er belegg på gulv. Det er malte plater og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er malte plater og malte murflater på vegger. Det er malt trepanel i tak. Malte plater på vegger og tak er fra 2022. Malte murflater har opprinnelse fra byggeår, men de ble malt på nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et hull i taket som er tettet igjen med teip. Dette vurderes som en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullet i taket bør utbedres med en varig og fagmessig løsning, da teip kun gir en midlertidig tetting.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ovn på vegg.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe lokalt fall rundt sluk, men det er mottfall til sluk på deler av gulv. Det er også noe sprekker på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skal fallforhold endres må gulvbelegg fjernes, og underliggende konstruksjoner støpes/sparkels på nytt. Deretter må det legges nytt belegg e.l. på gulv, men det anbefales å legge fliser, da fliser vil kunne tåle mer fuktighet fra grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid anses som kort, da nytt gulvbelegg må etableres dersom det skal lages korrekt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere nytt gulvbelegg og eventuelt utbedre fall til sluk for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for vannskader.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklime og økt risiko for fuktskader og helseplager.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2022. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malte plater og malte murflater på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Det er malte plater, våtromsplater og malte murflater på vegger. Det er malte plater i tak. Plater på vegger og tak er fra 2022. Malte murflater har opprinnelse fra byggeår, men de ble malt på nytt i 2022.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ovn på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er stedvis målt mottfall til sluk. Det er også observert at gulvbelegget ved dør har løsnet fra underlaget. Løst gulvbelegg tyder på at det er fuktighet under gulvbelegget. Løst gulvbelegg er utbedret av fagmann etter befaringen, men utførende håndverker opplyser at løsningen ikke er langvarig. Dette som følge av fuktighet fra gulv og dårlig vedheft i betong. Fuktighet sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Skal fallforhold og løst gulvbelegg utbedres må gulvbelegget fjernes, og underliggende konstruksjoner støpes/sparkels på nytt. Deretter må det legges nytt belegg e.l. på gulv, men det anbefales å legge fliser, da fliser vil kunne tåle mer fuktighet fra grunnen/betonggulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som nevnt er det observert at gulvbelegget ved dør har løsnet fra underlaget. Løst gulvbelegg tyder på at det er fuktighet under gulvbelegget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuell fukt under gulvbelegget, og tiltak for utbedring bør iverksettes. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i vegg. Hulltaking er foretatt på vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Som nevnt er det observert at gulvbelegget ved dør har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avviket.

2. ETASJE. > BAD

Generell

Bad i 2. etg. sist pusset opp i 2016 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



2. ETASJE. > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederst på dør er det observert tegn til noe fukt- og kondensskader. Dette sees i sammenheng med at badet er svakt ventilert, som følge av manglende tilluft i dør. Det er også noe svertesopp på fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft i døren for å bedre ventilasjonen på badet, samt utbedre fukt- og kondensskader nederst på døren. Svertesopp på fuger i dusjsonen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre ny oppblomstring.

2. ETASJE. > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall rundt sluk i dusjsone, men utenfor dusjsone er det målt mottfall til sluk. Det er ikke oppkant på membran ved dør. Ved eventuell lekkasje fra bad er det fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Silikonfuge i overgang nedsenk i dusj og resten av gulvet er grovt og ufagmessig påført.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Skal fallforhold o.l. utbedres må det støpes nytt gulv, samt at det må legges nye fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

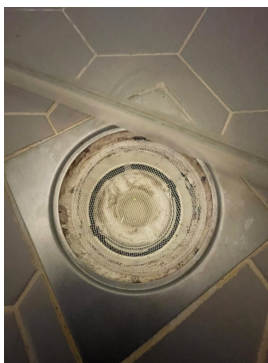
- Det er avvik:

Under servant er det observert at det ikke er membran/mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres membran eller mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegg under servant for å sikre tett utførelse. Manglende tetting kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og mugg.



2. ETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantinnredningen er montert skjevt, noe som sees i sammenheng med at veggen mellom badet og soverommet er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantinnredningen bør rettes opp slik at den står i vater, for å sikre korrekt funksjon og unngå belastningsskader på innredningen over tid.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er tilluft i dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg og mot tilstøtende vegg mellom boenheter. Det er ved bruk av fuktindikator og hammerelektroder ikke registret fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Selger opplyser at nye skapfronter ble montert i ca. 2017.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



1. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør og noe galvaniserte stålrør i bygget. Det er foretatt en del utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på vaskerom og bad i kjeller i 2022. Ellers er deler av vannrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg på de deler av anlegget som er av eldre dato.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil. Det er foretatt en del utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på vaskerom og bad i kjeller i 2022. Ellers er deler av avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Selger opplyser at naboen hadde tilbakeslag av vann i 2021. Som et forebyggede tiltak mot tilbakeslag ble det derfor montert en tilbakeslagsventil. Selger opplyser at det ikke har vært tilbakeslag i denne boenheten.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av avløpsrør som er av eldre dato/byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventil i yttervegger.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2021, plassert i vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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 gang i 1. etg. Noen av automatsikringene er fra tidlig 2000 tallet, ellers er automatsikringer av eldre dato. I 2022 ble det foretatt en del utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad og vaskerom i kjeller. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken på tidlig 2000 tallet og på bad i 2016. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Deler av EL- anlegget er av eldre dato/byggeår.

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.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeid utført i 2022 ble gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2022 er i hovedsak ukjent, men det foreligger noe uspesifiserte samsvarserklæringer fra 2016/2019.

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

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2022, samt at det forelegger samsvarserklæring i forbindelse med ny måler i 2018. Samsvarserklæringer fra 2016/2019 er uspesifiserte, og det er derfor ukjent hva disse omhandler.

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen. Ifølge vedlikeholdsplanene til borettslaget ble bygget drenert på nytt i 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis observert at klemlist/ topplist på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering. Platonplast er også stedvis avsluttet under terreng, dette kan føre til innsig av fukt bak platen, med økt fuktbelastning av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Klemlist/topplist bør monteres på platonplasten for å sikre at dreneringen fungerer som tiltenkt. Platonplasten bør også føres opp til korrekt nivå over terreng for å hindre innsig av fukt bak platen og redusere fuktbelastning på grunnmuren. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men utbedring av topplist o.l. på drening bør påregnes.

TG 10 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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 befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannskillevegger mellom boenhetene tilfredsstillende ikke dagens byggteknisk forskrift, dette da dages krav til branncelleinndeling er vesentlig strengere enn hva som gjaldt i 1947. I vedlikeholdsplanen til borettslaget er det satt opp at tiltak for brannhemming mellom loftene er planlagt gjennomført i løpet av 2030.

Oppholdsrom i kjeller tilfredsstillende ikke anbefalinger i forskrift, dette med hensyn til lysforhold/dagslysflate på vindu, og i forhold til størrøse på rommet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

I henhold til kommuneplan/NVE kart ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- 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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
Kjeller	35			35	
1. etasje.	41			41	19
2. etasje.	41			41	
SUM	117				19
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, vaskerom, bad, soverom, kjellerstue		
1. etasje.	Gang med trapp, trapperom til kjeller, kjøkken, soverom		
2. etasje.	Trapperom, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller var opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. I 2022 søkte dagens eier om bruksendring av kjeller til rom ment for varig opphold. På innsendte tegninger fra 2022 er det tegnet inn et stort soverom i kjeller, men rommet er oppdelt med et soverom og kjellerstue. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad og vaskerom i kjeller ble bygget av fagfolk i 2022 iflg. selger.

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	117	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	74		0	811.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Monrads gate 6

Hjemmelshaver

Kilen Iv Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILEN IV BORETTSLAG	955019601			De Alcantara Andrade Fabio Augusto, Steiro Mai-Helen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest	15.11.1949		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.06.1947		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest i forbindelse med bruksendring av kjeller.	28.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger i forbindelse med innredning av kjeller.	10.05.2022		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH1415>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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