

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: 28.01.2025

Rapportdato: 19.02.2025

Oppdragsnr.: 12224-1494

Referansenummer: SI1312

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler 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 topplist 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/utskiftinger helt tilbake til 1990. Den inneholder også en fremtidig plan for planlagte tiltak.

INNVEDIG

[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,

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 røykvarslere 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.

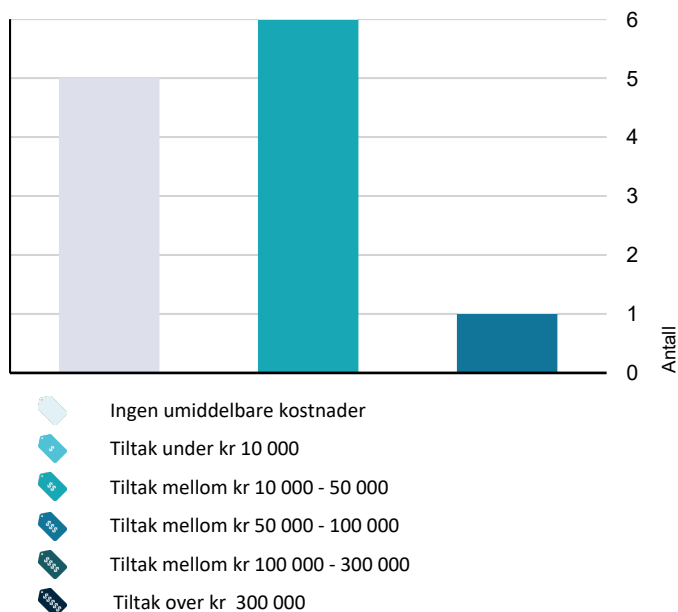
Kjeller var opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. I 2022 søkte dagens eier om bruksendring av kjeller til rom ment for varig opphold. På innsendte tegninger fra 2022 er det tegnet inn et stort soverom i kjeller, men rommet er oppdelt med et soverom og kjellerstue. Ellers stemmer tegninger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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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.

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe tørkesprekker i maling. Dette er normalt på nymalt kledning, og selger opplyser at det siste toppstrøket med maling skal påføres i løpet av 2025.

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 noe fuktmerker i undertak, dette sees i sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. Det er registret noe skjevheter på taksperrer. Noe skjevheter kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Dører

Det er inngangsdør i tre, fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Dører - 2

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør i 1. etg. er litt slitt, og det er noe fuktsvelling i dørblad. Dører går også litt tregt, og dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for noe vedlikehold, og dører bør påregnes justert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det opplyses at terrasse var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og terrasse er såldes ikke grundig vurdert. Selger opplyser imidlertid at terrasse er noe misfarget og slitt. Rekkverk er også litt for lavt iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men terrasse har behov for vedlikehold, vask og overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i tre, fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong med rekkverk i galvanisert stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men åpning i rekkverk er for stor iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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/utskiftninger helt tilbake til 1990. Den inneholder også en fremtidig plan for planlagte tiltak.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innwendig 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 overflater er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innwendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og det er en del hull i vegger etter tidligere innredning. I kjeller er det glipper i parkett, samt at parkettgulv i kjeller ligger ujevnt. Overflater bærer også stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og stedvis utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

! 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: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er 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.

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 innkledd sider på pipen, men det er montert inspeksjonsluker i vegg slik at det er mulighet for å inspisere pipen på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Rom Under Terreng

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, beleg og fliser på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%.

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, og på bad 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 antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt 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.

! TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige trapper i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å endre åpninger og høyde opp til dagens krav, men rekkverk på trapp til kjeller må påregnes montert. Det bør også monteres håndløpere på vegg der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

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 påvist andre 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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Våtrommet vil kunne fungerer med nevnte avviket, men forsiktig bruk av vann må påregnes. Skal fallforhold o.l. utbedres må det støpes nytt gulv, samt at det må legges nye fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantinnredning er montert skjevt, og dette sees i sammenheng med at vegg mellom bad og soverom er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantinnredning fungere med nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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 registrert fukt på befaringsdagen.

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

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater og malte murflater på vegger. Det er malte flater 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.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ovn på vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > VASKEROM

TG 2 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 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 9%.

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

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 1947

KJELLER > BAD

TG 3 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 (mottfall).

Tilstandsrapport

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

- Andre tiltak:

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: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

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

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

! TG 0 Ventilasjon

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

! TG 2 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.

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

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 utskifting 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:

Tilstandsrapport

- 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 utskifting 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 0 Varmtvannstank

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang 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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

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? Sjekker 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?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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'

Drenering bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensør i grunnen. I følge vedlikeholdsplanene til borettslaget ble bygget drenert på nytt i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis observert at klemlist/ topplst 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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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 straktiltak, men utbedring av topplst o.l. på drenering bør påregnes.

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen, således er ikke fallforhold og opparbeidelse vurdert. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning. I henhold til kommuneplan/NVE kart ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

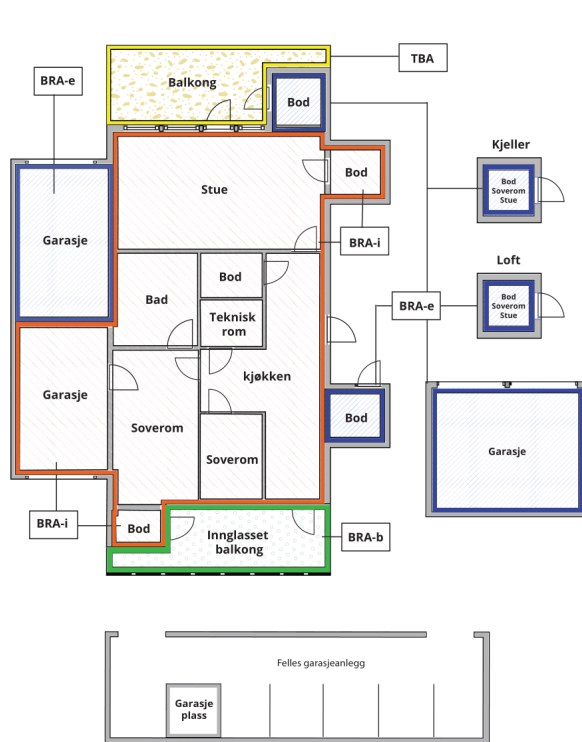
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

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, Stue		
2. etasje	Trapperom, Bad, 3 soverom		

Kommentar

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.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskillevegger mellom boenhetene tilfredsstillende ikke dagens byggt teknisk 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.

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.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

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

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
28.1.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Fabio Augusto De Alcantara Andrade	Kunde

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 4 Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILEN 4 BORETTSLAG	955019601			De Alcantara Andrade Fabio Augusto, Steiro Mai-Helen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1959

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.11.1949		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	3	Nei
Søknad om bruksendring av kjeller.	08.01.2022		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest i forbindelse med bruksendring av kjeller.	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1312>

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