

Tilstandsrapport



Annet



Møllegaten 12, 3111 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 1002, bnr. 236, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20931-2005

Referansenummer: ZY6347

Autorisert foretak: Pri Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten

Vår ref:



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.

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsgagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

Uavhengig Takstingeniør

tommy@pritakst.no

481 33 333



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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • 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

Leilighet i sameie – historisk bygning med opprinnelse fra 1918. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1918 og senere ombygget til leiligheter i 2005. Utvendig fremstår bygget i hovedsak slik det ble utformet ved ombyggingen. Fasaden har granittkledning i 1. etasje og pussede overflater i de øvrige etasjene.

Vinduer er fra ombyggingsåret 2005 og består av 2-lags isolerglass.

Det er ikke fremlagt noen vedlikeholdsavtale eller ansvarsmatrise for sameiet/fellesskapet. Det er dermed uklart hvem som har hovedansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, vinduer og øvrige fellesarealer.

Annet - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er asfaltpapp på tak, ikke befart.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Veggenes oppbygging er ukjent. Fasaden har pussede overflater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Boligen har malte trevinduer som er aluminiumsbelagte utvendig med 2-lags glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør, som er aluminiumsbelagt utvendig og har 3-lags glass.

Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 11 m². Det er montert markise på terrasse (ikke funksjonstestet eller vurdert).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og tak. Det er ikke kjent hva etasjeskilleren er oppført i, og oppbygningen er dermed ukjent.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

Det er montert stålpipes i boligen, og det er installert gasspeis i stuen.

Ny brenner ble montert i 2023, og ny vifte på pipeløpet ble installert i 2025.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt i 2005.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen, men har noe lokalt fall innenfor selve dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdør og toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble ikke gjennomført i dusjområdet, ettersom dette området er plassert langs ytterveggen. I stedet ble hulltakingen utført i nærheten av vasken/døren. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre områder på badet.

Bad/vaskerom

Badet er oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt i 2005.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen, men har noe lokalt fall innenfor selve dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdør, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.

Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kaffemaskin, tallerkenvarmer og kompositt benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Det er montert to varmtvannstanker på ca. 120 liter på kryploft over baderommet.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere, pulverapparat og sprinkelanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Annet

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

Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene fra 2006. Ett soverom er fjernet, og arealet er innlemmet i kjøkkenet. I tillegg er en del av stuen omdisponert til en bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Annet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - felles [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår

1918

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet, bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon – jf. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Takteking - fasade

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er asfaltpapp på tak, ikke befart.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at dette er et punkt som sameiet har på agendaen for kommende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe rust og avflassing av belegg/maling på beslagsføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggenes oppbygging er ukjent. Fasaden har pussede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert riss og sprekker i pussflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold eller utbedringer av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte en kvalifisert fagperson for en vurdering av hensiktsmessige tiltak.



Det er registrert riss og sprekker i pussflatene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en fuktskade rundt foringen på takvinduet. Ifølge eier stammer skaden fra før taket ble utbedret og tekket om i 2018.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for umiddelbar utbedring, men taket bør holdes under observasjon, og fuktskaden rundt takvinduet bør utbedres for å lukke avviket.



Det er registrert en fuktskade rundt foringen på takvinduet. Ifølge eier stammer skaden fra før taket ble utbedret og tekket om i 2018.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer som er aluminiumsbelagte utvendig med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør, som er aluminiumsbelagt utvendig og har 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 11 m². Det er montert markise på terrasse (ikke funksjonstestet eller vurdert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist værslitasje og sprekker i terrassebordene, samt noe svikt i rekkverket. Forholdene bør vurderes nærmere med tanke på vedlikehold og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasser må vedlikeholdes for å lukke avvik.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og tak.

Det er montert et strømuttak i parkettgulvet under spisebordet.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er ikke kjent hva etasjeskilleren er oppført i, og oppbygningen er dermed ukjent.

Det er målt en høydeforskjell i stue på 14 mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert stålppe i boligen, og det er installert gasspeis i stuen.

Ny brenner ble montert i 2023, og ny vifte på pipeløpet ble installert i 2025.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i granittplaten på peisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utbedres for å kunne lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er registrert sprekk i granittplaten på peisen.

TG 2 Innvendige trapper - felles

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom vindu og repos på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det skal være maks 5 cm horisontalt eller maks 10 cm mellom vertikale spiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut fra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Åpninger mellom vindu og repos på innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det skal være maks 5 cm horisontalt eller maks 10 cm mellom vertikale spiler.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt i 2005.
Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker i silikonfugene i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte silikonfuger må byttes ut for å lukke avvik.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen, men har noe lokalt fall innenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke anbefalt 1:100, og bruksvann kan renne ut av dusjrommet ved bruk. Det er registrert bom under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Ingen umiddelbare tiltak må gjøres, men fliser med "bom" kan sprekke ved fysisk belastning. Dette oppstår når flisen ikke har 100% kontakt med underlaget, og det dannes luftlommer. Dette fenomenet kalles "bom" og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Det må utbedres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen ved sluk er ikke fagmessig utført.

Det er ikke synlig tettesjikt/membran ved terskelen, noe som kan medføre at vann trenger inn under terskelen og forårsaker fuktskader. I tillegg er ikke membranen klemt til sluket med klemring, noe som utgjør en lekkasjerisiko og ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Membranløsningen ved sluk er ikke fagmessig utført. Membranen er ikke klemt til sluket med klemring, noe som utgjør en risiko for lekkasje og ikke anses å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



Det er ikke synlig tettesjikt/membran ved terskelen, noe som kan føre til at vann renner inn under terskelen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdør og toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at glassdøren til dusjen subber i gulvet.

Dette medfører risiko for skade eller knusing av glasset, og døren bør justeres for å unngå ytterligere belastning.

Det er registrert noen riss i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjdør må justeres for å lukke avvik.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble ikke gjennomført i dusjområdet, ettersom dette området er plassert langs ytterveggen. I stedet ble hulltakingen utført i nærheten av vasken/døren. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre områder på badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt i 2005.
Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker i silikolfuger i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte silikolfuger må byttes ut for å lukke avvik.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisen, men har noe lokalt fall innenfor selve dusjonen.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke anbefalt 1:100, og bruksvann kan renne ut av dusjrommet ved bruk. Det er registrert bom under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Ingen umiddelbare tiltak må gjøres, men fliser med "bom" kan sprekke ved fysisk belastning. Dette oppstår når flisen ikke har 100% kontakt med underlaget, og det dannes luftlommer. Dette fenomenet kalles "bom" og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Det må utbedres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen ved sluk er ikke fagmessig utført.

Det er ikke synlig tettesjikt/membran ved terskelen. I tillegg er ikke membranen klemt til sluket med klemring, noe som utgjør en lekkasjerisiko og ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det er mangler mansjetter rundt gjennomføringer på vegg.



Membranløsningen ved sluk er ikke fagmessig utført. Membranen er ikke klemt til sluket med klemring, noe som utgjør en risiko for lekkasje og ikke anses å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdør, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at glassdøren til dusjen subber i gulvet.

Dette medfører risiko for skade eller knusing av glasset, og døren bør justeres for å unngå ytterligere belastning.

Ved bruk av blandebatteriet på badekaret renner vannet samtidig ut både av dusjen og tuten.

Årsaken til feilen er ukjent, og det anbefales at forholdet vurderes og utbedres av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdør må justeres for å lukke avvik.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

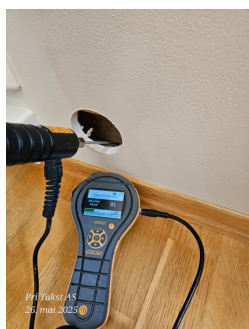
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kaffemaskin, tallerkenvarmer og kompositt benkeplate.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kursene i fordelerskapet er ikke merket, noe som vanskeliggjør oversikt og kan skape utfordringer ved feilsøking og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Luftingen til avløpet er avsluttet i kjøkkenskap med en durgoventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen må føres over tak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert to varmtvannstanker på ca. 120 liter på kryploft over badetrommet.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at varmtvannstanken er 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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, med skjult og åpent spredernet.

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.

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på original leilighet fra 2005.

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

Tilstandsrapport

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 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 Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. I henhold til NS 3600 skal det foreligge dokumentasjon i form av samsvarserklæring for å tilfredsstille kravene i gjeldende forskrifter. Det anbefales at det utføres en el-kontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tilstand.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere, pulverapparat og sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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 byggtetnisk 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

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	131			131	
Kjeller		3		3	
SUM	131	3			
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Garderobe		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene fra 2006. Ett soverom er fjernet, og arealet er innlemmet i kjøkkenet. I tillegg er en del av stuen omdisponert til en bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Annet	122	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	236		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Møllegaten 12							
Hjemmelshaver							
Olserød Astrid Irene							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er svært attraktiv og sentral, i et historisk og sjarmerende område av Tønsberg. Det er kun få minutters gange til Tønsberg torv og den livlige bryggen langs Tønsberg havn. I nærområdet finnes et bredt tilbud av fasiliteter som skole, barnehage, bibliotek, svømmehall, kino, treningssentre og flotte turområder i Frodeåsen. Sykehus, buss- og jernbanestasjon ligger også innen gangavstand.

For den kulturinteresserte er både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet lett tilgjengelig i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bod

Boligen har en bod i kjelleren på ca. 5 m².

Boden ble vist frem av eieren, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på eiers rettighet.

Garasje

Leiligheten har en parkeringsplass i det felles garasjeanlegget, og det er mulighet for å installere elbillader. Det foreligger imidlertid ikke en seksjoneringsbegjæring for parkeringsplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

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. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 fukttinnhold 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 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/personvernerklaering/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/ZY6347>

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