Tilstandsrapport

Kjedehus

Gauterødveien 115 H, 3114 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 145, bnr. 110

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1763 **Eiendomsverdi ref nr:** PF9128

Autorisert foretak: Byggmester / Takstmann Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

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.

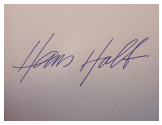
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig borettslag oppført i 2022 beliggende i Gauterødveien 115 H Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde . Tomten og uteområde er opparbeidet . Asfaltert gårdsplass . Borettslaget har ansvar for utvendig felles uteareal og bygningsdeler. Det tilhører carport og utvendig bod . El-bil lader.
Det er flislagte våtrom. Øvrige gulvoverflater av parkett.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Terrasse i 2. etasje. Terrasseplatting ut for stue/kjøkken i første etasje. Det er påvist noen mindre avvik. Det bør tas kontakt med utbygger for eventuell utbedring av justering av innerdører dører og manglende beslag og tetting på terrassedør.
Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 og nedløp er av metall.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket takkonstruksjon. ikke tilgjengelig for kontroll. Tak er vurdert ut fra alder
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type toppsving og fastkarm
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassedører med 3 lags glass.
Terrasse ut for stue i annen etasje bygget av impregnerte materialer. Rekkverk i tre impregnerte materialer. Underliggende gulv med membran er av ukjent type konstruksjon. Underliggende gulv og membran er ikke undersøkt. Vurdert ut fra alder.
Terrasseplatting ut for stue i 1. etasje . Impregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Garderobeskap i entre og på soverommene.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen. Alle rom er kontrollert. Det er ikke registrert høydeforskjell over 10 mm.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.
Boligen har malt tretrapp. Heltre eik lakkerte trinn.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 25 mm fall til sluk.
Våtrommet har limt bane og smøre membran under flis og plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. I følge tidligere tilstandsrapport er det fremlagt dokumentasjon på innbygget lekkasjesikring på veggmontert toalett
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved tidligere hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom/teknisk rom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.
Veggene har malte plater. Sokkelflis på vegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er oppkant ved terskel på 15 mm.
Våtrommet har limt smøre membran under flis og plastsluk.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Teknisk utstyr.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette fordi yttervegger, opplegg for vaskemaskin og vegg mot våtrom bad går mot våt sone .

Våtrom › 2.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til topp sluk er ca. 30 mm.
Det er limt bane og smøre membran under flis, og sluket er av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og
dusjvegger/hjørne.
I følge tidligere tilstandsrapport er fremlagt dokumentasjon på innbygget lekkasjesikring på veggmontert toalett
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved tidligere hulltaking uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. type Norema.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vannbåren varme i gulv første etasje.
El-skap med automatsikringer Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa. (I følge opplysninger tidligere tilstandsrapport)
Røykvarslere. brannslokkeapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2022.
Grunnmuren er utført i isolerte lementer.
Hagetomt. Borettslagets ansvar. Ikke vurdert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

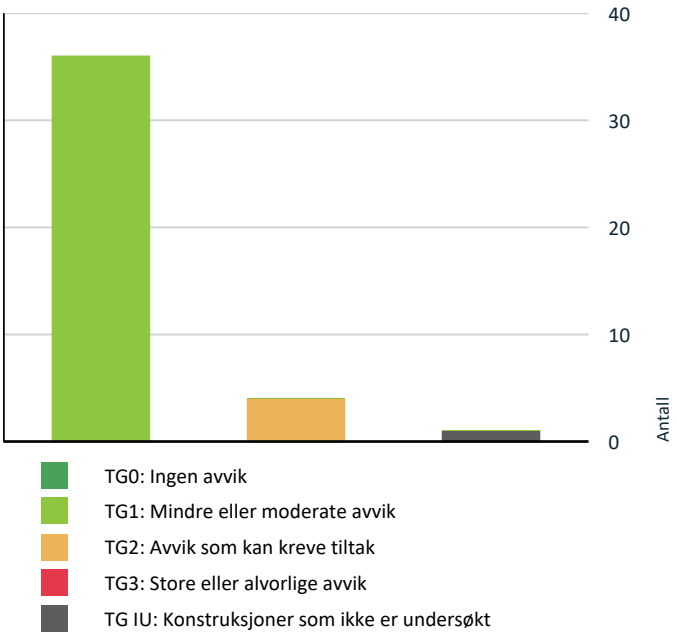
Kjedehus

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

Det foreligger ferdigattest fra januar 2022.

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.

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket takkonstruksjon. ikke tilgjengelig for kontroll. Tak er vurdert ut fra alder

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type toppsving og fastkarm

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassedører med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilstrekkelig tetting ved terrassedør på hver sin side av beslag under terrassedør i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tettes ved terrassedør

Det bør monteres tetting på begge sider av beslaget. Dette for hindre inndriv av snø og fukt inn i vegg konstruksjon.



Det mangler tilstrekkelig tetting ved terrassedør på hver sin side av beslag under terrassedør i 1.etasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse ut for stue i annen etasje bygget av impregnerte materialer. Rekkverk i tre impregnerte materialer. Underliggende gulv med membran er av ukjent type konstruksjon. Underliggende gulv og membran er ikke undersøkt. Vurdert ut fra alder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting ut for stue i 1. etasje . Impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Garderobeskap i entre og på soverommene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen. Alle rom er kontrollert. Det er ikke registrert høydeforskjell over 10 mm.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Heltre eik lakkerte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører er skjeve- bad og vaskerom/teknisk rom , spesielt dør til soverom rett inn for trappa .

Konsekvens/tiltak

• Skjeve dører må justeres,



Dør til soverom ved trapp gliper i overkant.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Vindu i tre og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 25 mm fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har limt bane og smøre membran under flis og plastsluk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. I følge tidligere tilstandsrapport er det fremlagt dokumentasjon på innbygget lekkasjesikring på veggmontert toalett

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

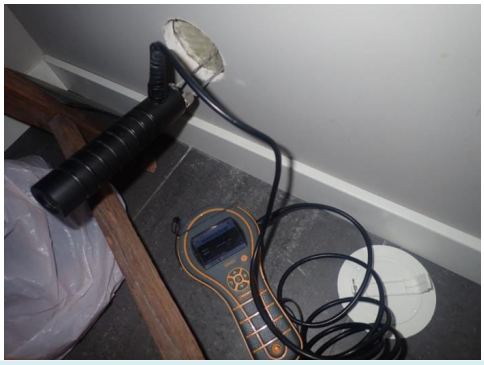
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved tidligere hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Sokkelflis på vegg. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er oppkant ved terskel på 15 mm.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har limt smøre membran under flis og plastsluk.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Teknisk utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette fordi yttervegger, opplegg for vaskemaskin og vegg mot våtrom bad går mot våt sone .

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger med ferdigattest som referanse.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vindu i tre og tilhørende materialer i våt sone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til topp sluk er ca. 30 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

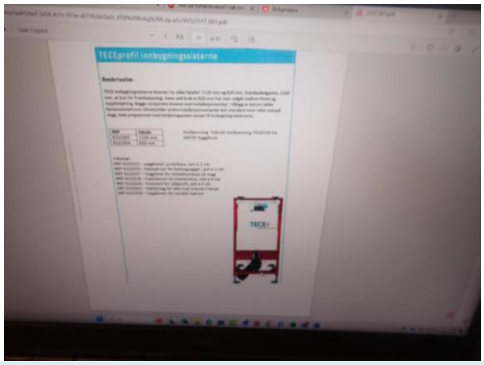
Beskrivelse
Det er limt bane og smøre membran under flis, og sluket er av plast.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
I følge tidligere tilstandsrapport er fremlagt dokumentasjon på innbygget lekkasjesikring på veggmontert toalett



2.ETASJE > BAD

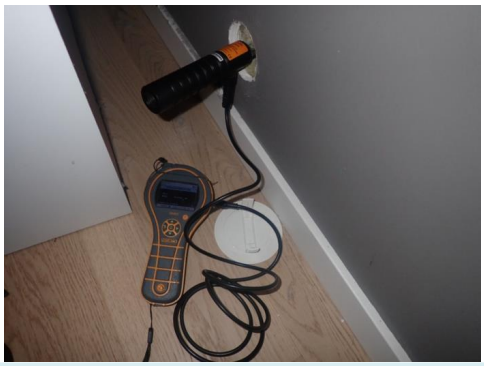
TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved tidligere hulltaking uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. type Norema. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme i gulv første etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-skap med automatsikringer Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa. (I følge opplysninger tidligere tilstandsrapport)



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere. brannslokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Dreneringen er fra 2022.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er utført i isolerte lementer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Hagetomt. Borettslagets ansvar. Ikke vurdert

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

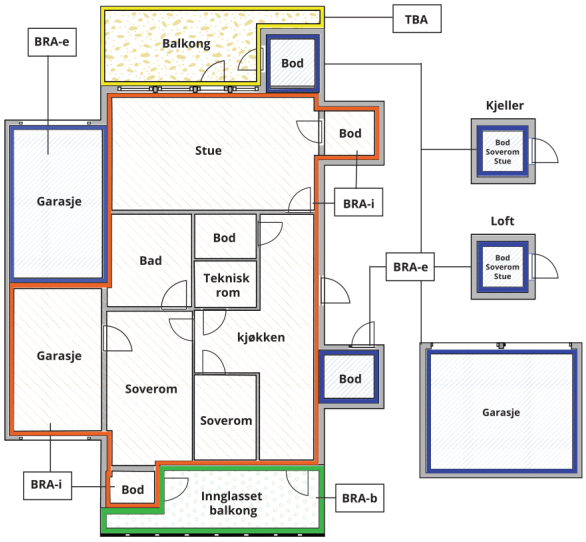
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	53	5		58	11
2.etasje	52			52	35
SUM	**105**	**5**			**46**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, bad, vaskerom/teknisk rom, stue/kjøkken	Bod	
2.etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger ferdigattest fra januar 2022.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført 2022

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Hans Holt	Takstingeniør
	Lillian Therese Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	145	110		0	5389.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gauterødveien 115 H

Hjemmelshaver
Linnomhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/LINNOMHAGEN BORETTSLAG	930477044	H0101		Henriksen Lillian Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Gauterødveien 115 H Tønsberg kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Gauterødveien

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Eiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*