

# Tilstandsrapport

📍 Hedrumgaten 41, 3112 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

# gnr. 1006, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m<sup>2</sup> BRA-i: 245 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21041-2902

Eiendomsverdi ref nr: HX8994

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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

# Norsk takst

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



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

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

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



ONSRUD  
TAKSERING AS

## Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@onsrud-taksering.no  
482 39 828



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft oppført i tre over mur i 1953.

Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og garasje. Boligen er oppgradert senere år med blant annet skiftet de fleste vinduer i perioden 2013-2019, ny taktekking i 2015, pusset opp 1.etg i 2021 med nye overflater, kjøkkeninnredning, bad og teknikk.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form.  
Bordet undertak.

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.

Profilerte dører utvendig

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av parkett, fliser, laminat og heltregulv. Malt tapet, malte plater og panel på vegger. Malte plater og panel i innvendige tak. Overflater i 1.etg fra 2021, for øvrig av varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg  
Bad har malte fliser på gulv, flislagte vegger og panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjnise og badekar.

Bad 1.etg  
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjdører og wc.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kompositt benkeplate. Integreert induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert i himling ved koketopp.

Integreert ventilator med filter i koketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast og kobber vannledninger til kjøkken og bad i 1.etg. Plast avløpsrør til kjøkken og bad i 1.etg samt avløp til bad i 2.etg

Ventilert med naturlig utlufting. For spesialrom: se egne punkt.

Tre stk luft til luft varmpumper er montert.

Ca 300 liter varmtvansbereeder er montert i kjeller

El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre og i trappegang. Automater på alle kurser.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rominndeling/bruk/form stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Opprinnelig tegnet som tomannsbolig, nå i bruk som enebolig. Loft ikke godkjent bruksendret.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

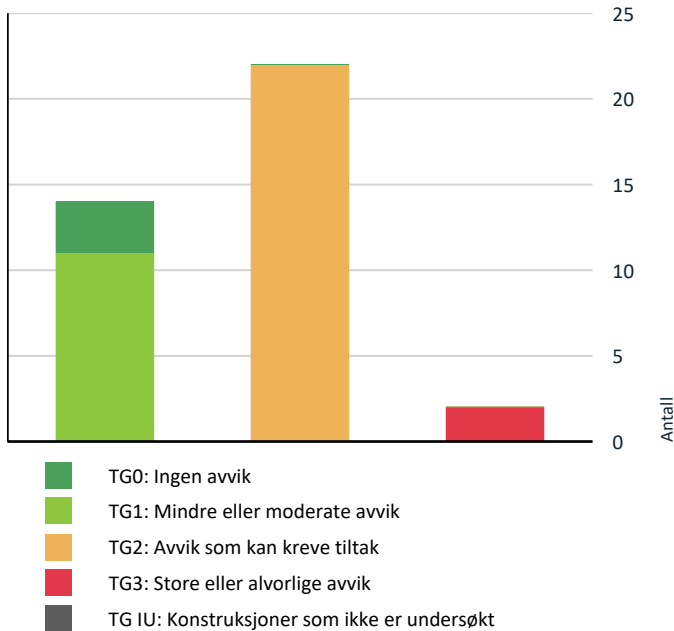
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Endret fasade ved port. Satt inn dør.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrensene.

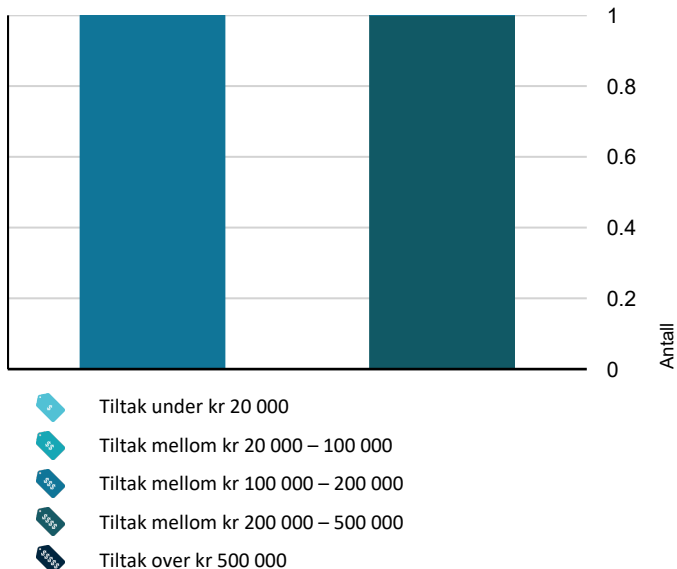
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjvhet og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme. Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det tas spesifikt forbehold om avvik på bygningsdeler som ikke er påkrevd undersøkt iht. «tryggere bolighandel», det anbefales å gjennomgå boligen grundig før kjøp for å avdekke avvik på bygningsdeler som ikke er vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befæringsdato.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Skorstein over tak	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Grovkjøkken > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1953

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Noe behov

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Dobbeltkrum betongstein som takteking.

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: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag i plastbelagt og malt metall.

Nedløp og beslag i forbindelse med tak ble skiftet i 2015

Øvrige beslag av eldre dato

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Eldre beslag har noe avflassing og småskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjoner kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Kledning mot syd skiftet i 2013.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har stedvis begrenset lufting.

Partier med manglende musetetting.

Alder/værslitasje med spredte råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking av konstruksjoner

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Trekonstruksjoner i saltaks form.

Bordet undertak.

Luft med spalter ved takfot og med spalte mellom isolasjon og undertak i isolerte skråtak.

Tilgang til deler av konstruksjoner via kneveggsdører på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaring og stammer sannsynlig fra eldre lekkasje/kondensering.

Luftespalter ved takfot er begrenset.

Luftespalter i isolerte skråtak er stedvis klemt flate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold jevnlig oppsyn med konstruksjoner.

Luftinger bør utbedres for å sikre god uttørking av konstruksjoner.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.

I hovedsak med normal slitasje.

Enkelte eldre vinduer i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer har påløpt alder og slitasje.

Vinduer mot syd er blasse/værslitt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

enkelte utskiftninger og generelt vedlikehold av kjellervinduer.

Normalt vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Profilerte dører utvendig

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca 25 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.

Skifer på dekke.

# Tilstandsrapport

Rekkverk av tre.

Deler av terrasse har overbygg med lysåpne takplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Konstruksjoner har påløpt alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2**

**Beskrivelse**

Balkong på ca 4 m<sup>2</sup> med tilgang fra soverom.

Treheller på lodda zinktekking.

Rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Konstruksjoner har påløpt alder og slitasje.

Tekkingen/beslag ved terskel har uegnet løsning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Enkelte utskiftninger og generelt vedlikehold.

Tekking bør utbedres/skiftes for å unngå vanninntrenging i konstruksjoner

## INNVENDIG

## **Overflater**

**Beskrivelse**

Overflater består av parkett, fliser, laminat og heltregulv.

Malt tapet, malte plater og panel på vegger.

Malte plater og panel i innvendige tak.

Overflater i 1.etg fra 2021, for øvrig av varierende alder.

Overflater i 1.etg fremstår uten vesentlige avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er stedvis noe merker og slitasje på eldre overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Stedvise utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet for å opprettholde funksjon og standard.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

**Beskrivelse**

Støpte gulv og trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Det kan forekomme ytterligere avvik som ikke er tilgjengelige grunnet møblering/inventar.

Målt avvik i stue/kjøkken ca 15 mm, gang ca 10 mm.

# Tilstandsrapport

Gang i 2.etg ca 32 mm, hovedsoverom i 2.etg ca35 mm  
Rom nord på loft ca 50 mm, rom syd på loft ca 40 mm.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store sprekker og nedsenkninger i gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer av kjellergulv bør påregnes.

Utbedringskostnader er stipulert og vil avvike avhengig av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Tegl skorstein.

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått

Murt peis med innsats er montert i stue/kjøkken

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorstein har påløpt alder og noe dårlige fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt veldikehold.

Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feierevesen

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte murvegger.

Det ble foretatt fuktsøk, og det ble indikert forhøyede fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.

Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører innvendig

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme i alle rom i 1.etg samt bad i 2.etg.  
Varmepumper.  
Ildsted.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad har malte fliser på gulv, flislagte vegger og panel i innvendig tak.  
Innredet med servantinnredning, dusjnise og badekar.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales bruk av dusjkabinett frem til renovering for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 2.ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnreidng, dusjdører og wc.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Det er vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk for å unngå vannskade på dør/vindu.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varme.  
Normal slitasje

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast i dusjsonen

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med servantinnreidng, dusjdører og wc.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

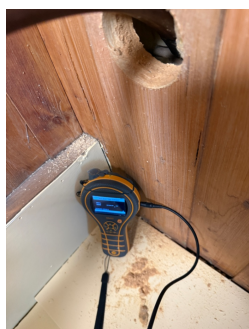
Mekanisk avtrekk.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Kompositt benkeplate.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert i himling ved koketopp.

Normal slitasje

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert venmtilator med filter i koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har omluft (filter)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør ventilator tilkobles utlufting til det fri

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalett har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak.

Innredet med servant og wc.

Ventilert med naturlig utlufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og innredninger har påløpt alder og slitasje.

Rommet har naturlig ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

Det bør monteres mekanisk avtrekk

## KJELLER > GROVKJØKKEN

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Grovkjøkken har vinylfliser på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i innvendig tak.

Innredet med skap, arbeidsbenk, hylle og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Ventilert emd naturlig utlufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater og innredninger har påløpt alder og noe slitasje

Rommet har ikke sluk og det er ikke montert vannstoppeventil

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkele utbedringer og normalt vedlikehold.

vannstoppeventil bør monteres for å begrense skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Vaskekjeller har malt betonggulv med støpejernssluk.  
Malte murvegger og malte plater i innvendig tak.  
Innredet med betong skyllekum.  
Ventilert emd naturlig utlufing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredning og overflater i rommet.  
Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom og kan ikke betraktes eller benyttes som ett våtrom etter dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og/eller oppgradering av rommet bør gjennomføres for å sikre tiltenkt funksjon og redusere risiko for fuktskader, da dagens tilstand ikke oppfyller krav til våtrom og overflater nærmer seg slutten av forventet brukstid. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Plast og kobber vannledninger til kjøkken og bad i 1.etg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 2 Vannledninger - 2

#### Beskrivelse

Øvrige vannledninger i boligen av eldre dato/byggeår

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Plast avløpsrør til kjøkken og bad i 1.etg samt avløp til bad i 2.etg

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 2 Avløpsrør - 2

### Beskrivelse

Øvrige avløpsrør av plast og støpejern

### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at støpejernsrør har passert forventet levetid

### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bemerkes at støpejernsrør/sluk har passert forventet levetid og bør påregnes skiftet innen noe tid.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Tre stk luft til luft varmepumper er montert.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anlegget har ikke hatt service siste to år

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget bør ha service hvert 2.år

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ca 300 liter varmtvannsbereider er montert i kjeller

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 bygnings sakkyndig 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

# Tilstandsrapport

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklete kontrollen som er gjennomført av anlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklete kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er montert i entre og i trappegang

Automater på alle kurser.

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.

**Ved oppføring**

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

**Ja Arbeider gjort på anlegget i nåværende eiers tid er gjort av elektrikere, hva som er gjort tidligere er ikke kjent.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Ligger i boligmappa

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og 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 anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av deler av anleggets alder.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.  
Utvendig fuktsikring av eldre dato

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/Utskiftninger av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmurer av mur/betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Hold oppsyn med forholdet, det er ikke noe synlig problem under befaringen.

TG settes utifra NS3600 pkt. 21.2 «terrengforhold» der flat tomt gis TG2.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige VA-rør sannsynlig av metall fra byggeår.  
Ingen dokumentasjon er fremvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank er nedgravd på tomten

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Parkering/Lagring

**Byggeår**

1969

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Kilde: Byggetegninger

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24		18	42
2.Etasje	76			76	4		76
1.Etasje	74			74	25		74
Kjeller	71			71			71
<b>SUM</b>	<b>245</b>				<b>29</b>	<b>18</b>	<b>263</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>245</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2		
2.Etasje	Trappegang, soverom 1, gang, toalettrom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Entré / gang, trapperom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang med trapp, boder, grovkjøkken, vaskekjeller		

### Kommentar

Det bemerkes at ett soverom har tilgang via et annet soverom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Grunnet forhold vedr. skjevheter/målereregler/skråtak, kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rominndeling/bruk/form stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Opprinnelig tegnet som tomannsbolig, nå i bruk som enebolig.

Loft ikke godkjent bruksendret.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endret fasade ved port.  
Satt inn dør.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1006	141		0	680.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Hedrumgaten 41

#### Hjemmelshaver

Lilleby Cecilie, Lilleby Robert Lavryk, Tønsberg  
Kommune

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/HX8994>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon