

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Aksels gate 2, 3127 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1004, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13136-1738

Eiendomsverdi ref nr: VQ2837

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



# 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

Selveier rekkehus oppført i 1949 beliggende i Aksels gate 2 Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde . Tomten og uteområde er opparbeidet hagetomt. Det tilhører garasje bygget sammenhengende med boligen. Boligen fremstår i hovedsak med uttrykk fra byggeår. Det er påvist flere avvik hovedsakelig på grunn av alder og slitasje. Det må regnes med å gjøre tiltak på flere bygningsdeler blant annet bad/vaskerom. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

## Rekkehus - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i stål. Ukjent årstall Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. lukket konstruksjon . Delvis tilgang til kryploft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslet og fastkarm. Flere vinduer er fra 2001. Fastkarmvinduer i stue fra 2007. Takvindu i tre på loft. (1994) Bygningen har malt hovedytterdør og malte 2-fløyet balkongdører i tre med 2- lags glass, fra 2001. Hoveddør fra byggeår. Det er sannsynlig at det er skiftet glass i hoveddør etter byggeår. Balkong i 2. etasje bygget av betong. Rekkverk i tre. Terrasse/uteplass på terreng foran inngangspartiet. Støpt trapp til stue med skifer heller . Støpt trapp til inngangsparti med skiferheller. Rekkverk i smijern. Støpt til inngang kjeller utenfra. Garasjerom bygget sammenhengende med boligen. Oppført i mur/segmentblokker , støpt gulv. Tak type pulttak tekket med papp. Metall leddport med motorstyring. Enkelt vindu.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt mur betong. Malte plater og malt mur i himlinger. Etasjeskiller er av mur/betongdekke. Boligen har mursteinspipe, 2 stk. vedovner. sotluke/feieluke. Pipe er rehabilitert i 2023. Rom under terrengKjeller har gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne murvegger. Boligen har malt tretrapper. Avvik på rekkverk. Se bygningsdel HMS Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom av ukjent alder men utført før eier kjøpte boligen for 22 år siden. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger. malt betong i himling. dusjkabinett, nedfelt servant i flislagt benk. opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon, Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette fordi våtrommet er omsluttet av massive murvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg. se bilde avik på ledninger over kanal.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på murvegger, malt himling, toalett på gulv, naturlig ventilasjon

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og soil Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegger. Det er installert varmepumpe i stue fra 2017 Varmtvannstanken er på ca. 100 liter plassert i skap på bad/vaskerom Sentralstøvsuger. Motor på loft. Støvsuger er ikke undersøkt eller vurdert. EL- skap med automatsikringer. Ukjent årstall og historikk.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1949. Bygningen har betonggrunnmur. Opparbeidet hagetomt Utvendige vann og avløpsrør er av plast . Vannrør inn i huset er av kobber/rustfritt stål. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. I følge eier er utvendig vann og avløpsrør skiftet for ca. 10 år siden. Ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

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

[Gå til side](#)

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

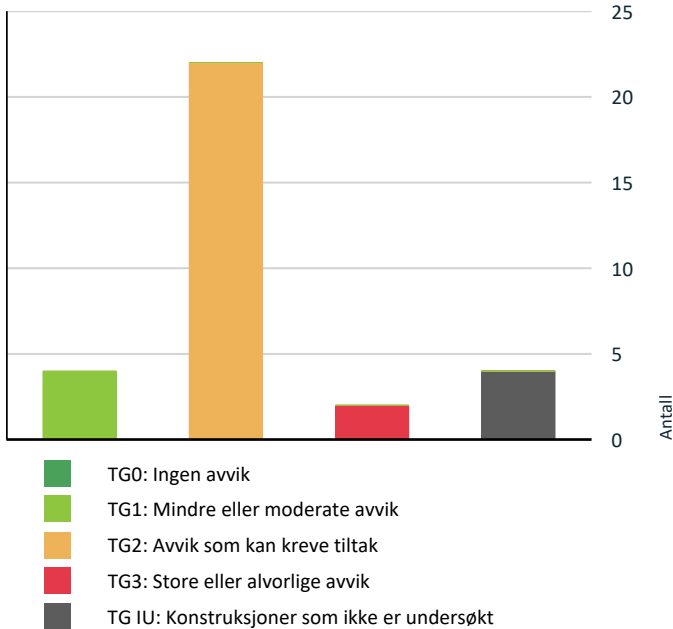
Det foreligger godkjente tegninger av kjeller, første etasje og annen etasje datert 18.03.1946. Det foreligger godkjente tegninger av garasje datert 1965. Det foreligger ferdigattest datert 09.08.1948 .

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 17.10.2023.

Avvik på tegninger: Det er vegg mellom entre og gang i første etasje. Vegg finnes ikke på tegninger. Loft er innredet til rom for varig opphold. Rommet er ikke lovlig til bruk varig opphold.

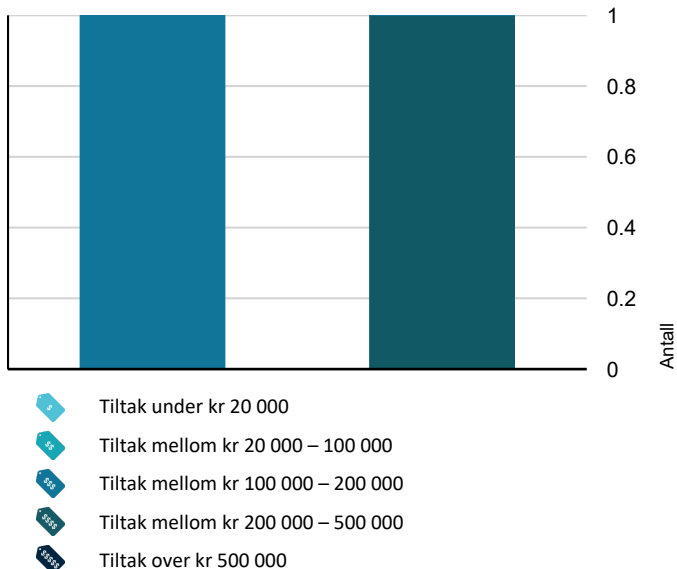
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.





















## Oppsummering av avvik











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

### Rekkehus

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Overflater</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1.etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1.etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Spesialrom &gt; 2.etasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<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 innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  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 utvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
I følge eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Brukes til bolig



Takstein sett fra takvindu på loft. Meget begrenset besiktigelse. Takstein er stedvis mosegrodd

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det vises til bygningsdel tak-konstruksjon.

Tak over oppvarmede rom må jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer. Konsekvens ved manglende kontroll kan være fare for at lekkasjer gjennom taket ikke blir avdekket.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Ukjent årstall

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :

Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppbygging ved kondensasjon av vanddamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelse. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet bør det monteres snøfangere.

Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist sprekker på mur og fasader mot garasje og til venstre for utvendig trapp til stue .

Det kan ikke utelukkes at det også finnes sprekker på fasader for øvrig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekker på murfasader bør utbedres



Det er påvist sprekker på mur og fasader mot garasje og til venstre for utvendig trapp til stue



Sprekk i murfasader ved rekkverk balkong

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. lukket konstruksjon . Delvis tilgang til kryploft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av loft er tilleggisolert. Det er påvist begrenset lufting av taket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det kan ikke utelukkes at det er stedvis lekkasjer i undertak. Konsekvens av lekkasjer kan påføre ytterligere skade. Se for øvrig under bygningsdel taktekking.



Kryploft ser ut til å være etterisolert



Det mangler isolasjon på deler av kryploft.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslet og fastkarm. Flere vinduer er fra 2001. Fastkarmvinduer i stue fra 2007. Takvindu i tre på loft. (1994)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu er tydelig skadet i hjørner. Skyldes fukt/kondens.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av vinduer

# Tilstandsrapport



Takvindu er tydelig skadet i hjørner. Skyldes fukt/kondens.



Vinduer er stedvis oppsprukket



Tettelister mot glasset har løsnet flere steder

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte 2-fløyet balkongdører i tre med 2-lags glass, fra 2001. Hoveddør fra byggeår. Det er sannsynlig at det er skiftet glass i hoveddør etter byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på karm balkongdør i 2. etasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold av balkongdører.



Det er skader på karm balkongdør i 2. etasje



Det er sannsynlig skiftet glass i hoveddør etter byggeår.



Div. skader på balkongdør ut fra stue.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i 2. etasje bygget av betong. Rekkverk i tre. Terrasse/ute plass på terreng foran inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Treplattung/terrasse ligger delvis ned i terrenget

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plattung bør heves/bygges om.

# Tilstandsrapport



Avløp fra gulv via avløp i gulv



Trapp inngangsparti



Rekkverk er 86 cm høyde



Skiferheller har løsnet



Treplattung til terrasse ligger delvis ned i terrenget



Støpt trapp til kjeller inngang utenfra

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt trapp til stue med skifer heller . Støpt trapp til inngangsparti med skiferheller. Rekkverk i smijern.  
Støpt til inngang kjeller utenfra.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skiferheller har løsnet fra underlaget på trapper til stue og hovedinngang. Mangler rekkverk på trapp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper har behov for vedlikehold og utbedringer.



Trapp til stue

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Garasjerom bygget sammenhengende med boligen. Oppført i mur/sementblokker, støpt gulv. Tak type pulttak tekket med papp. Metall leddport med motorstyring. Enkelt vindu.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har feil fallretning- fall mot innervegg. Det er påvist fukt og fuktutslag på vegger og gulv. Garasje mangler tilstrekkelig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasje og garasjerom har behov for vedlikehold.



Synlig fukt og spor av fukt på vegger

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt mur/betong. Malte plater og malt mur i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i gang og entre har sannsynlig løst fra underlaget. bom - hulromslyd. Stedvis knirk på gulv i stue spesielt rundt ved ovn og pipe. Deler av parkett på kjøkken har vært utsatt for fukt. Reising i skjøter. Generell slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak på innvendige overflater



Deler av parkett på kjøkken har vært utsatt for fukt. Reising i skjøter.



Flere fliser har løsnet fra underlaget i entre og gang

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av mur/betongdekke og tre.

#### 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 påvist avvik i stue på 35 -40 mm mm på langs av rommet. Lavest nivå ved hjørne/ vegg mot garasje. Avvik på kjøkken på ca. 20 mm på langs av rommet.

2. etasje har avvik på lite soverom mot vest på 30 mm på tvers av rommet. Lavest nivå ved dør. Avvik på begge de andre soverommene på mellom 15 og 20 mm.

#### 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.
- Andre tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men knirk må generelt holdes under oppsikt

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Avvik på nivå i stue på 35 -40 mm mm på langs av rommet. Lavest nivå ved hjørne/ vegg mot garasje.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, 2 stk. vedovner. sotluke/feieluke. Pipe er rehabilitert i 2023.

### Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder selve mursteinspipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 17.10. 2023.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terrengkjeller har gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Åpne murvegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller bør tilføres noe varme og mer ventilasjon året gjennom for bedre innklima/utjamning av fuktnivå.

Påviste saltutslag må holdes under oppsikt. Det må regnes med å gjøre tiltak for å begrense fukttilgang i rom under terreng. Det vises for øvrig til bygningsdel drenering.



Saltutslag på gulv og mur



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper. Avvik på rekkverk. Se bygningsdel HMS

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med vedlikehold/skifte av dører.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom av ukjent alder men utført før eier kjøpte boligen for 22 år siden. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. malt betong i himling. dusjkabinett, nedfelt servant i flislagt benk. opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Gulv har fall mot yttervegg. avløp fra dusjkabinett går rett i avløp i gulv, det er sprukken flis på gulv i hjørne, sprukken flis på vegg under vinduet høyre side, sprekk i flis venstre side for vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens kan være at skjulte feil og mangler på badet kan forårsake plutselig vannlekkasjer med påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Gulv har feil fallretning. Fall mot yttervegg



Sprukken flis på gulv



Avløp fra dusjkabinett går rett i avløp i gulv

**2. ETASJE > BAD/VASKEROM**

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette fordi våtrommet er omsluttet av massive murvegger.

## KJØKKEN

**1. ETASJE > KJØKKEN**

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på front kjøl/fryseskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning har behov for oppussing



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg. se bilde avik på ledninger over kanal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

El-ledninger i skap tilknyttet ventilator er ikke sikret/beskyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ledninger må sikres.



El-ledninger i skap tilknyttet ventilator er ikke sikret/beskyttet.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på murvegger, malt himling, toalett på gulv, naturlig ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noen ventiler lar seg ikke åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens er dårlig og mangelfull tilstrekkelig luft-utskifting.

Konsekvens kan også være fukt og kondens på innside av vinduer.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue fra 2017

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter plassert i skap på bad/vaskerom

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TC IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger. Motor på loft. Støvsuger er ikke undersøkt eller vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer. Ukjent årstall og historikk.

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.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Innhent samsvarserklæring om mulig**
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?  
**Ukjent**
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### 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?  
**Ukjent**
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 Usikrede ledninger på bad/vaskerom og på kjøkken. Det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider. Det anbefales kontroll av anlegget.**

# Tilstandsrapport



Usikrede ledninger på bad/vaskerom



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1949.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med å sjekke drenering/drenere på nytt de nærmeste år. Konsekvens kan være ytterligere fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Det vises også til bygningsdel rom under terreng

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak i kjeller og grunnmur. Det vises til bygningsdel rom under terreng

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet hagetomt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer der terrenget faller mot grunnmur.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Vannrør inn i huset er av kobber/rustfritt stål. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

I følge eier er utvendig vann og avløpsrør skiftet for ca. 10 år siden. Ingen dokumentasjon.

### TG 10 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktanken er i følge eier sanert for ca. 10 år siden.

### TG 10 Oljetank

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

## 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 bygningsassakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

# Tilstandsrapport

## 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 innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- 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 utvendige trapper.

Innredet rom på loft har ikke alternativ rømningsmulighet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Da bygget ble oppført var det andre tekniske krav til brannforebygging og boligen tilfredsstillende ikke skjerpede krav til inndeling i brannceller etter dagens regler.

Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

# 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

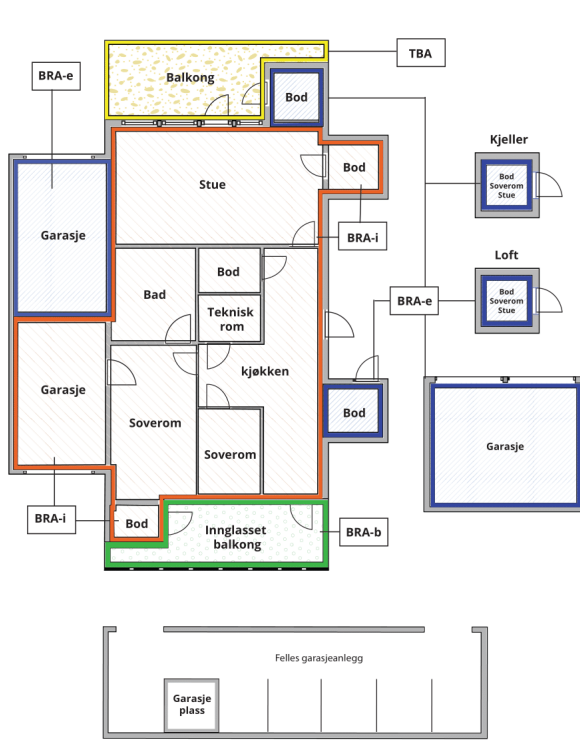
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <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)				
Kjeller	47			47			47
Loft	17			17		11	28
1.etasje	49	16		65	16		65
2.etasje	50			50	3		50
<b>SUM</b>	<b>163</b>	<b>16</b>			<b>19</b>	<b>11</b>	<b>190</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskekjeller, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Innredet loft		
1.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken	Garasje	
2.etasje	Gang, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) fordeler seg på 3 m<sup>2</sup> på balkong i 2.etasje og terrasse/uteplass på terreng foran inngangsparti på 16 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger av kjeller, første etasje og annen etasje datert 18.03.1946. Det foreligger godkjente tegninger av garasje datert 1965. Det foreligger ferdigattest datert 09.08.1948.

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 17.10. 2023.

Avvik på tegninger: Det er vegg mellom entre og gang i første etasje. Vegg finnes ikke på tegninger. Loft er innredet til rom for varig opphold. Rommet er ikke lovlig til bruk varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft er innredet til rom for varig opphold. Rommet er ikke lovlig til bruk varig opphold.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Hans Holt	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1004	115		0	398.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Aksels gate 2

### Hjemmelshaver

Sissel Lagertha Kavlie-Borge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende i Aksels gate 2 Tønsberg kommune

### Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Aksels gate

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

### Om tomten

Festet tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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/VQ2837>

## 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