

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tivoliveien 3 C, 3183 HORTEN

 HORTEN kommune

gnr. 124, bnr. 10

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1638

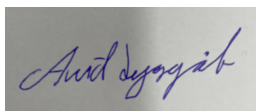
Eiendomsverdi ref nr: HI7834

Foretak: Metiri 2 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelse fra 1953. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Vindfang og deler av kjøkken er tilbygg fra 1985. Deler av stue og overliggende balkong er også tilbygget etter byggeår, men årstallet er ukjent.

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er også registrert skjevheter i bygget og på grunnmur, som sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser imidlertid at det tidvis har vært mus i kjellerboder, og sporadisk under kjøkkenbenken, men etter forbedringer av skadedyrsfirma og egeninnsats, har det ikke vært observert mus i vinteren 2026.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår. Det er takkonstruksjonen i plassbygget i tre. Det er tilgang til loft via luke i himling i 2. etasje. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen under balkong, over vindfang og deler av kjøkken. Konstruksjonene på disse bygningsdelene er derfor ikke vurdert med hensyn til fuktskader og lufting. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, men takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på takteking o.l. er ukjent, men de er antatt fra 1980 tallet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre dato, men det er observert et det er skiftet noen vinduer i 2002. Det er ytterdører i tre, antatt fra 1985. Balkongdør i tre, er fra 2007. Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre, og fra 2. etg. er det tilgang til en balkong i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater. Det er lagt en del nye lamiantgulv de senere år. Ellers er overflater i hovedsak av eldre dato. Innendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipen er fra byggeår. Vedovnene er av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etg., sist pusset opp på 1990 tallet iflg. selger. I 2025 ble det montert nytt dusjkabinett. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Sluk er ikke innsisert som følge av redusert tilgang under kabinett. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegget og våtromsplater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, 2023 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Det er felles stoppekran i kjeller. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1980 tallet, er plassert i bod i kjeller.

Sikringsskap med skru- og automatsikringer, plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert noen nye automatsikringer i 2021. I 2019 ble det montert en lader for EL- bil. I 2023 ble det foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Ellers er alder på EL- anlegget ukjent, men det er i hovedsak av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Drenering ligger under terreng, snø og terrasse, og det er således ukjent om bygget er drenert på nytt etter byggeår. Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong e.l. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og antas å være fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

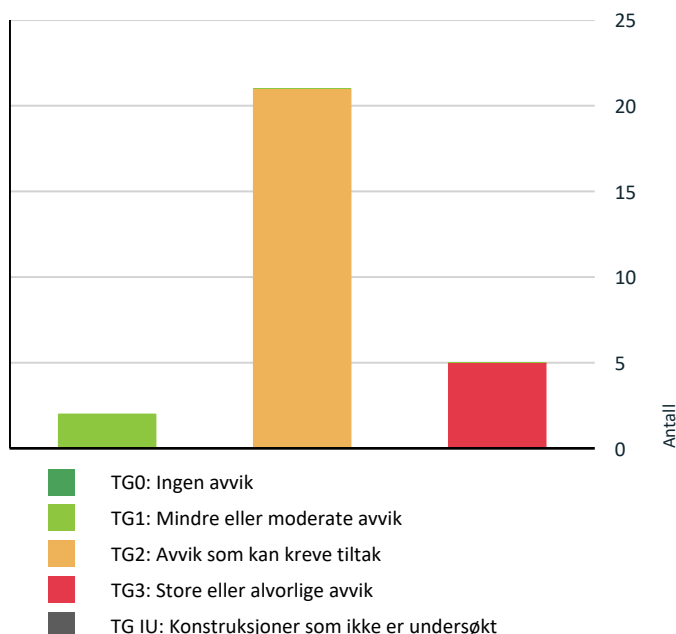
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det mangler tegninger av tilbygget stue og overliggende balkong, og det er således ukjent for takstmann om utvidelse av stue og balkong er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheters. Nærmere undersøkelse må påregnes. I 2. etg. er det foretatt endringer på planløsning på bad/soverom, og det er satt opp en ny vegg mellom rommene. Denne løsningen fremstår som ufagmessig utført, da vegg er plassert på midten av et vindu, og tiltak bør påregnes utført.

Takhøyden i boligen er også lavere enn hva som er dagens standard, dette da etasjeskillere/gulv er foret opp og rettet som følge av setningsskader i bygget.

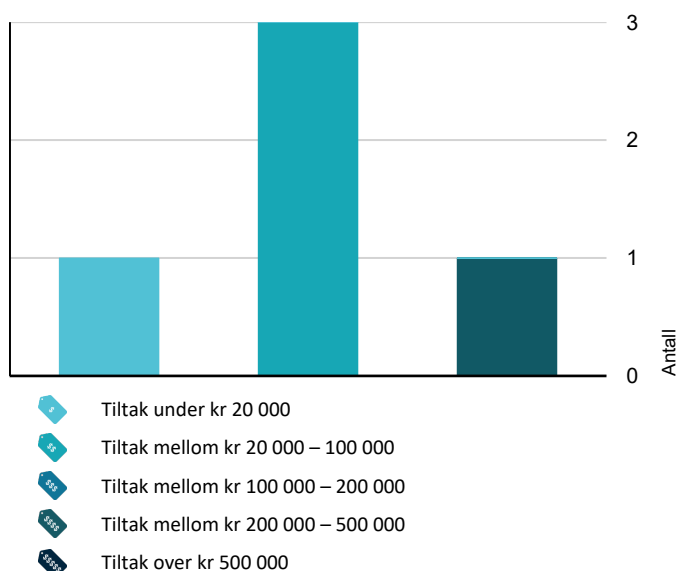
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje. > Bad > 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](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske 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 innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Vindfang og deler av kjøkken er tilbygg fra 1985. Årstall er basert på fremviste tegninger.
	Tilbygg	Deler av stue og overliggende balkong er også tilbygget etter byggeår, men årstall er ukjent, da tegninger og ferdigattest mangler.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra balkong. Alder på takteking er ukjent, men den er antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje. Taksteinene er misfargede, mosegrodd og har synlige tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekking bør rengjøres for mose og overvåkes jevnlig for ytterligere slitasje.

Det bør påregnes utskiftning av takteking og undertak innen overskuelig fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., antatt fra 1980 tallet.

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.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje. Det er avskalling av plastbelegg og tegn til noe rustdannelse. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og beslag bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre videre forringelse og lekkasjer.

Avskalling av plastbelegg og rustdannelse kan føre til redusert levetid, lekkasjer og fuktskader på bygningen. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen bærer preg av elde og slitasje, og malingsoverflatene er misfarget og slitt. Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden på konstruksjonen. Det er også observert oppsprukket bordkledning og tegn til noe fuktskadede treverk. Yttervegger er også skjeve som følge av setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Ved eventuelt utskifting av kledning, bør det etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og tørking av fukt. Oppsprukket og fuktskadet treverk bør utbedres eller skiftes ut, og kledningen bør behandles og males for å forlenge levetiden. Manglende lufting og vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, sopp og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Selger opplyser at borettslaget har vurdert å pusset opp fasader, men nøyaktig hva som er planlagt og når det skal utføres er ukjent.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget i tre. Det er tilgang til loft via luke i himling i 2. etasje. Det opplyses at loft/takkonstruksjon ikke er grundig inspisert, dette som følge av lagrede gjenstander.

Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen under balkong, over vindfang og deler av kjøkken. Konstruksjonene på disse bygningsdelene er derfor ikke vurdert med hensyn til fuktskader og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loftet er det stedvis fuktmerker i undertaket. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det er observert manglende brannskille mellom boenheter, noe som øker faren for spredning av brann. Det er synlige skjevheter på takkonstruksjonen, samt synlig skjevhet på drager i stue. Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt at drager i stue er underdimensjonert.

Fra yttersiden er det ikke tegn til at takkonstruksjonen under balkong er ventilert. Manglende ventilering av en takkonstruksjon øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktmerkene i undertaket for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, slik at videre skadeutvikling kan forhindres. Manglende brannskille mellom boenheter bør utbedres for å redusere risikoen for brannspredning. Skjevheter i takkonstruksjonen og underdimensjonert drager i stue bør vurderes av fagkyndig, og nødvendige tiltak må iverksettes for å sikre konstruksjonens stabilitet og bæreevne. Ventilering av takkonstruksjonen under balkong bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og råte.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre dato, men det er observert et det er skiftet noen vinduer i 2002.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Malingsoverflatene er misfarget og slitt, og det er observert noen trege vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, varmetap og redusert funksjon på vinduene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, antatt fra 1985. Balkongdør i tre, er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene viser tegn til elde og slitasje, med misfargede og slitte malingsoverflater. Balkongdøren går tregt og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre forringelse og for å forlenge levetiden. Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for ytterligere skade på dører og redusert energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre, over terreng. Alder på terrasse er ukjent, men den er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør muligheten for inspeksjon. Selger opplyser imidlertid at terrassen tidligere har vært fukt- og råteskadet, men det er foretatt utskifting av noe råteskader i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri for å avdekke omfanget av eventuelle fukt- og råteskader. Utbedring av skader bør gjennomføres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong i tre med rekkverk i tre. Alder på balkong er ukjent, men den er av eldre dato. Det er bebygd areal under balkongen, men takpapp e.l. som taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkongen var snødekt på befaringsdagen, og dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon. På synlige overflater er det observert at rekkverk er misfarget og slitt, samt at rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Det opplyses at balkonger med underliggende areal har behov for jevnlig vedlikehold og snø bør fjernes ved behov. Dette for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri for å avdekke eventuelle skader på tettesjikt og konstruksjon. Rekkverkets høyde bør tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten. Jevnlig vedlikehold og fjerning av snø bør utføres for å redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vanninntrenging og skader på bygget.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp i galvanisert stål, antatt fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er noe skjev, og åpningen i rekkverket er større enn det som er tillatt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør rettes opp. Ellers er det ikke krav om å endre åpning i rekkverk opp til dagens anbefaling.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater. Det er lagt en del nye lamiantgulv de senere år. Ellers er overflater i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje. Det er en del flekker, merker og hull på vegger og tak etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller fornyes for å oppnå et bedre estetisk inntrykk og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasje og skader kunne forverres over tid, noe som kan redusere boligens verdi og brukskvalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Selger opplyser at etasjeskillere i stue og i 2. etg. ble rettet opp for noen år siden, dette som følge av setningsskader og skjeve gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulv og etasjeskillere.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipen er fra byggeår. Vedovnene er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen for en del år siden. I den forbindelse ble det blant annet kommentert at fugene i røykeløpet var dårlige. Røykeløpet skal ha blitt utbedret ved at pipen ble tettet med murmasse e.l., men denne jobben ble ikke godt nok utført, og det er fortsatt utette fuger i pipen. Selger opplyser at borettslaget har vurdert at pipene skal renoveres med nytt røykrør, men tidspunkt for dette er ukjent. Selger opplyser videre at det også er noe dårlig trekk i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig fagmessig rehabilitering av pipen, inkludert utbedring av utette fuger og eventuelt montering av nytt røykrør, for å sikre tilstrekkelig trekk og forhindre røyk- og brannfare. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for røyklekkasje, dårlig trekk og i verste fall brann, samt at pipen ikke kan benyttes på en trygg måte før nødvendige tiltak er utført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

I boder i felles kjeller er det indikert fukt i nedre del av vegger og gulv. Det er også stedvis observert saltutslag og avskalling av maling. Dette vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av drenering samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen rundt kjelleren og eventuelt utbedre fuksikringen av gulv og vegger, for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, forringelse av materialer, samt utvikling av muggsopp og dårlig innneklima. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje. I tillegg er trappen skjev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres eller rehabiliteres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.

Skjevhet og slitasje kan medføre økt risiko for snubling og fallulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etg., sist pusset opp på 1990 tallet iflg. selger. I 2025 ble det montert nytt dusjkabinett. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Sluk er ikke inspisert som følge av redusert tilgang under kabinett. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg og våtromsplater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Arbeidene utført på badet er grovt og ufagmessig utført. Det er utett gulvbelegg rundt skyvedøren til gangen, og selger opplyser at det har rent vann ned til underliggende himling. Det har tidligere vært en lekkasje rundt en eldre ventil i taket, men selger opplyser at denne lekkasjen ble utbedret av fagmann i regi av borettslaget. Det er registrert lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på gulvbelegget ved dør. Det er også svertesopp i himlingen, noe som sees i sammenheng med redusert effekt på ventilasjonen. Ventilasjonsviften i vegg har liten effekt, da viften er tilnærmet tett av støv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales at badet totalrenoveres, inkludert utbedring av utett gulvbelegg, etablering av tilstrekkelig fall til sluk og oppkant ved dør, samt forbedring av ventilasjonen. Manglende utbedring kan føre til ytterligere vannskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen. Svertesopp i himlingen indikerer fuktproblemer som kan forverres uten tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE. > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er lite fall til sluk, og det er utette løsninger ved døren. Dette medfører at gulvet ikke er tett, noe som øker risikoen for fuktskader i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, 2023 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. Selger opplyser at arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats med bistand av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skapdører er skjevt montert, og det er et merke/sår på døren til oppvaskmaskinen. Gulvet har skjevheter som følge av eldre setninger i bygget. I skapet under vaskekummen er det observert at overgangen mellom avløpsrør i plast og støpejern er tettet med fugemasse eller lignende. Fugemasse anses som en svak og midlertidig løsning med tanke på lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører bør justeres for å sikre korrekt funksjon, og skade på døren til oppvaskmaskinen bør utbedres for å forhindre videre slitasje. Gulvets skjevheter bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke både brukervennlighet og fremtidig vedlikehold. Overgangen mellom avløpsrør i plast og støpejern bør utbedres med en varig og forskriftsmessig løsning, da bruk av fugemasse gir økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2023 iflg. selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger er i hovedsak fra byggeår. Det er felles stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast. Avløpsrør er i hovedsak av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Selger opplyser at det tidvis har vært noe dårlig avrenning i avløpsrørene, men avløpsrørene fungerer greit med bruk av avløpsåpner/Plumbo e.l., samt at vannlåser må renses ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør av støpejern, da rustskader og alder medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og rørbrudd. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være fuktskader, luktproblemer og behov for akutte tiltak ved feil.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra 1980 tallet, er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. På grunn av berederens alder bør det vurderes utskiftning, da eldre varmtvannsbereidere har økt risiko for plutselige lekkasjer eller svikt, noe som kan føre til vannskader og redusert sikkerhet.

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

Sikringsskap med skru- og automatsikringer, plassert i felles kjeller. Selger opplyser at det ble montert noen nye automatsikringer i 2021. I 2019 ble det montert en lader for EL- bil. I 2023 ble det foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Ellers er alder på EL- anlegget ukjent, men det er i hovedsak av eldre dato/byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at arbeid utført i perioden 2019 til 2023 ble gjort av fagfolk. Ellers er det ukjent hvem som har utført arbeid på EL- anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
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, brannutløp 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? Sjek

Tilstandsrapport

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?
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av avvik, alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Utskiftinger og oppgraderinger må påregnes. Ved trapp er det blant annet observert en ledning som ikke er festet, samt at den er skjøtet på en ufagmessig måte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Det er registrert store skjevheter og setningsskader i bygget, noe som sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter. Det er blant annet observert sprekker i grunnmur, samt skjevheter på gulv, vegger og takkonstruksjon. Det er ukjent for takstmann om det fortsatt forekommer setninger i bygget, og nærmere undersøkelse bør påregnes.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ligger under terreng, snø og terrasse, og det er således ukjent om bygget er drenert på nytt etter byggeår. Selger har heller ingen informasjon om det er foretatt endringer på drenering. Er drenering fra byggeår, består den trolig kun av drenerende masser. Det er imidlertid observert at nedløp for takvann er tilkoblet drenerør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering har begrenset effekt, dette sees i sammenheng med fukt, saltutslag og avskalling av maling på vegger og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen for å avdekke behov for tiltak.

Dersom dreneringen er fra byggeår, må det påregnes at den har redusert funksjon og kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av sparesteinsbetong e.l. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren, samt skjeve betonggulv i kjelleren. Disse forholdene vurderes å ha sammenheng med setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av grunnmur og fundamenter av fagkyndig for å avdekke årsak til setningene og vurdere nødvendige utbedringstiltak. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skader på byggets bærekonstruksjon forverres, noe som kan medføre økte kostnader og redusert sikkerhet. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres en grundigere vurdering av grunnforholdene og eventuelt utarbeides en fareutredning for å avklare risikoen for kvikkleire og videre setninger på eiendom.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og antas å være fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på 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 tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

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 bygningssakkynndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske 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 innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

Avvik i branncelleinndeling på loft bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann.

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

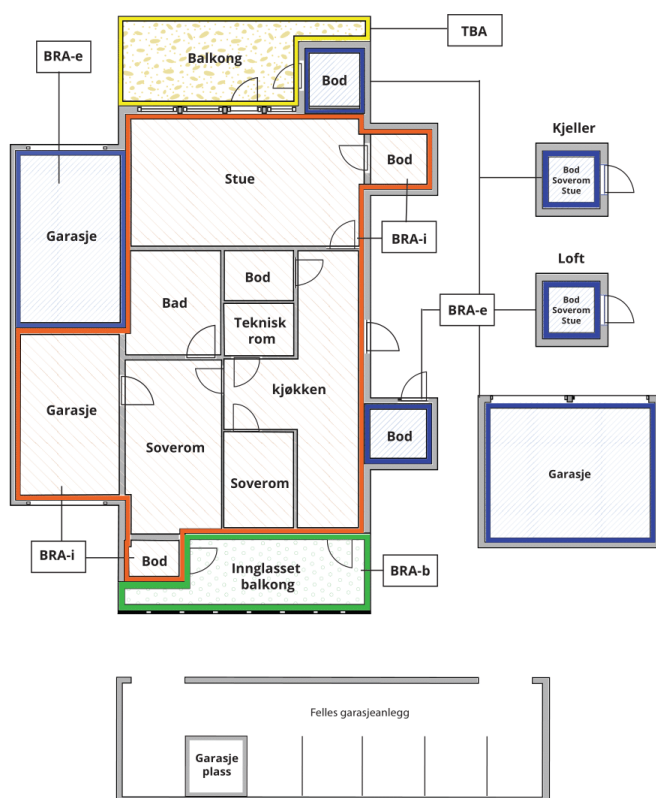
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
1. etasje	67			67	
2. etasje.	41			41	16
SUM	108	12			16
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		3 boder	
1. etasje	Vindfang, kjøkken, trapperom, stue		
2. etasje.	Trapperom, bad, 3 soverom		

Kommentar

Det er 3 boder på til sammen 12 m² i felles kjeller som følger boligen iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boder tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det mangler tegninger av tilbygget stue og overliggende balkong, og det er således ukjent for takstmann om utvidelse av stue og balkong er søkt og godkjent hos de lokale bygningsmyndigheters. Nærmere undersøkelse må påregnes. I 2. etg. er det foretatt endringer på planløsning på bad/soverom, og det er satt opp en ny vegg mellom rommene. Denne løsningen fremstår som ufagmessig utført, da vegg er plassert på midten av et vindu, og tiltak bør påregnes utført.

Takhøyden i boligen er også lavere enn hva som er dagens standard, dette da etasjeskillere/gulv er foret opp og rettet som følge av setningsskader i bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Robert Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	124	10		0	4952.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tivoliveien 3 C

Hjemmelshaver

Hortenskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HORTENSKOGEN BORETTSLAG	950017589			Hansen Angie Kwizera, Hansen Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest fra byggeår.	24.10.1953		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fra byggeår.	08.09.1952		Ikke gjennomgått	2	Nei
Tegninger i forbindelse med tilbygg i 1985.	10.11.1985	Ferdigattest for tilbygg mangler.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Dette er et rekkehus som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.