Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

Frodegaten 13 A, 3111 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1009, bnr. 255, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 38 m²

Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12224-1684 **Eiendomsverdi ref nr:** QU7778

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

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

Norsk takst

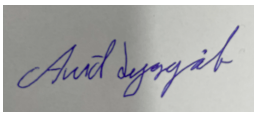
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

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 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 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 en leilighet i 2. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1912. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. I 2006 ble bygget re-seksjonert, og i 2013 ble bygget bygget om til tre nye leiligheter. Dette innebærer at det meste av innvendige overflater, kjøkken og bad er 2013. I 2013 ble også det meste av EL- og VVS anlegg skiftet.

Utvendig fremstår eiendommen med preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er blant annet avskalling av maling på vegger, samt at det er noe fuktskadet treverk og svertesopp på overflater. Det er bulker og skalder på nedløp for takvann, og det mangler snøfangere på tak. Innvendig i ledigheten er parkettgulv ripete og slitt, og på bad er det litt lite fall til sluk, samt at det mangler oppkant på membran ved dør. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid utført i 2013, og det er såldes ukjent om utført arbeid tilfredsstiller krav som var gjeldende da leiligheten ble etablert i 2013.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel 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 takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, fra byggeår. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. I følge tidligere eier og tidligere salgsoppgave ble taktekking, takrenner og beslag skiftet i ca. 2007. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til felles loft fra trapp. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2013. Det er felle inngangsdør og entredør i tre, trolig fra 2013.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte panelplater på vegger og malte flater i tak. Innvendige overflater er fra 2013 ifølge selger. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en teglpipe i bygget, men det er ikke vedovn i denne boenheten. Pipen antas å være fra byggeåret. Det er en felles adkomsttrapp i tre fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2013 ifølge selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Fliser på gulv. Våtromsplater på vegger og malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2013 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til ventilasjonsanlegget er plassert på felles loft. Anlegget er også tilknyttet badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I leiligheten er det vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør system, samt noe kobberrør. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. I kjeller er det kobbrør av eldre dato. I leiligheten er det avløpsrør av plast fra 2013, ifølge selger. I kjelleren er det avløpsrør i støpejern og plast av eldre dato. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. EL- anlegget i leiligheten er fra 2013 iflg. selger. Deler av EL- anlegget i bygget er av eldre dato. Selger opplyser at leiligheten har vært leid ut i flere år, og selger har således lite kjennskap til om EL- anlegget fungere som det skal.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen. Selger opplyser at dreneringen ble skiftet i 2013. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av stein og betong under grunnmur.

Utvendig er det vann- og avløpsrør av ukjent type, og alder er ukjent. I følge opplysning fra Tønsberg kommune skal eiendommen være tilknytter offentlig vann- og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

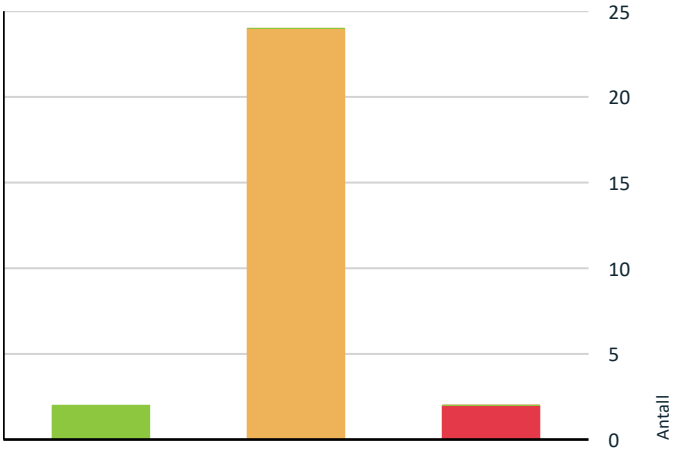
Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

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

Tegninger datert 25.03.2013 stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

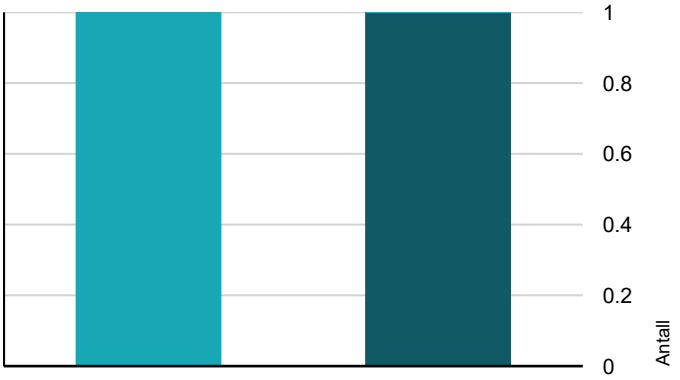
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	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
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETG. I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering		
2013	Ombygging	Eiendommen ble reseksjonert i 2006. I 2013 ble eiendommene bygget om og det ble etablert 3. stk. nye leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med dobbelkrummet betongstein. I følge tidligere salgsoppgave ble det lagt ny takstein i ca. 2007.

Siden taktekking 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det er mose på tak. Det er avskalling av maling på vindskier, samt at det er svertesopp på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rensing av tak for å fjerne mose, samt utbedring av slitasje og avskalling av maling på vindskier. Svertesopp på vindskier bør behandles. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taktekking og ytterligere forringelse av vindskier.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., trolig fra ca. 2007.

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 viser tegn til elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er registrert bulker på nedløp for takvann, og både takrenner, nedløp og beslag er misfarget og slitt. Det mangler snøfangere på hele bygget, noe som medfører at snø kan falle ned på terreng ved biloppstillingsplassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag må vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre forringelse, da slitasje og bulker kan føre til redusert funksjon og vannskader på bygget. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personer og skade på kjøretøy ved biloppstillingsplassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Trekledning bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er stedvis observert fukt- og råteskadet treverk, samt at det er avskalling av maling og svertesopp på overflater. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og fuktskadet trekledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for videre fuktskader og råte. Overflater med avskalling av maling og svertesopp bør behandles og overmales for å beskytte treverket mot ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang og høyere utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilgang til felles loft fra trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det observert en del fuktmerker i undertaket. Dette sees i sammenheng med tidligere utettheter, men det ble ikke målt fukt av betydning ved befaringen. Det er også observert spor etter borebiller eller lignende. Det er ukjent for takstmannen om borebillene er aktive, og grundig kontroll anbefales utført. Det er i tillegg observert noe skjevhet på takkonstruksjonen, men dette vurderes som normalt tatt byggets alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig kontroll for å avdekke eventuell aktivitet av borebiller, samt undersøke årsak og omfang av fuktmerkene i undertaket. Videre oppfølging anbefales for å sikre at det ikke foreligger pågående skader eller risiko for ytterligere skadeutvikling. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, sopp, eller ytterligere insektangrep, noe som kan svekke takkonstruksjonens bæreevne og medføre kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig bærer vinduene preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det er blant annet avskalling av maling, oppsprukket treverk rundt lister og lignende, samt forekomst av svertesopp på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold, inkludert skraping, maling og utbedring av oppsprukket treverk, samt fjerning av svertesopp. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for videre forringelse av treverket, råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og entredør i tre, trolig fra 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Felles inngangsdør er noe skjevt montert, og døren tetter dårlig mot karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Felles inngangsdør bør justeres slik at den tetter bedre mot karmen, for å unngå varmetap, trekk og økt slitasje på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte panelplater på vegger og malte flater i tak. Innvendige overflater er fra 2013 ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkettgulvet har riper og slitasje. Det er også noen skruehull i veggene etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkettgulvet bør slipes eller eventuelt skiftes ut for å utbedre riper og slitasje. Skruehull i veggene bør sparkles og males for å oppnå et jevnere og penere resultat. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne påvirke boligens estetiske standard og redusere inntrykket av vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 leiligheten en gang skal renoveres på nytt, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en teglpipe i bygget, men det er ikke vedovn i denne boenheten. Pipen antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I Vestfold Interkommunale Brannvesen sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på ovennevnte adresse. Pipen er derfor ikke kontrollert eller feid. Dersom pipen skal tas i bruk, må den kontrolleres og eventuelt renoveres før bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk, må det gjennomføres kontroll og eventuell rehabilitering av skorsteinen for å sikre at den er i forskriftsmessig stand. Manglende kontroll og vedlikehold kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røykgasser, noe som kan føre til skade på bygning og helsefare for beboere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er en bod i felles kjeller som følger leiligheten. I boden er det gulv av betong. Det er vegger av malt mur og noe lettvegger i tre. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

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 anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellerrommet jevnlig, samt vurdere tiltak for å bedre drenering og eventuelt etablere kapillærbrytende sjikt dersom forholdene forverres. Konsekvensen av vedvarende fukt i murvegg og gulv kan være økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklimaet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en felles adkomsttrapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Det mangler håndløper på veggene, og rekkverket er for lavt i henhold til dagens krav. Det er også skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av trappen, inkludert montering av håndløper og heving av rekkverk til dagens krav, samt utbedring av skjevheter i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fallulykker og personskader, samt ytterligere forringelse av trappens tilstand.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 2013 ifølge selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Fliser på gulv. Våtromsplater på vegger og malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til veggplater og tettesjikt, samt vurdere oppgradering eller utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er litt lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Siden det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På servantinnredningen er det i overgangen mellom servant og underskap observert at overgangen er grovt og ujevnt tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fugemassen mellom servant og underskap bør fjernes og erstattes med en jevn og fagmessig utført fuge for å sikre god tetting og estetisk utseende. Dårlig utført fuging kan føre til vanninntrengning i innredningen, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på møbelet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Ventilasjonsmotor er plassert på loft. Anelgget er også tilsluttet ventilator på kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På loftet er det observert at ventilasjonsmotoren ikke er fastmontert til gulvet eller tilsvarende underlag. Elektriske ledninger til motoren ligger løst og er mangelfullt festet på gulvet. Dette øker risikoen for skader på anlegget

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsmotoren bør festes forsvarlig til gulvet eller egnet underlag, og elektriske ledninger må sikres og festes korrekt. Dette bør utbedres for å redusere risikoen for skader på anlegget, samt for å ivareta sikkerheten og forhindre driftsavbrudd.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidertid foretatt fuktmålig med hammerelektroder nederst på vegger mot tilstøtende rom, uten å registrer avvik av betydning.

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2013 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkettgulvet har riper og slitasje. Det er noe svertesopp i fugen i overgangen mellom benkeplate og flisplater på veggene. Over vaskerommet er det glipper i silikonfugen i overgangen mellom vegg og fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkettgulvet bør slipes eller byttes ut for å utbedre riper og slitasje, da dette kan forverres over tid og redusere gulvets levetid. Svertesopp i fugen mellom benkeplate og flisplater bør fjernes, og fugen bør rengjøres og eventuelt behandles for å hindre videre soppvekst. Glipper i silikonfugen over vaskerommet bør også utbedres.

2. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til ventilasjonsanlegget er plassert på felles loft. Anlegget er også tilknyttet badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På loftet er det observert at ventilasjonsmotoren ikke er fastmontert til gulvet eller tilsvarende underlag. Elektriske ledninger til motoren ligger løst og er mangelfullt festet på gulvet. Dette øker risikoen for skader på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsmotoren bør festes forsvarlig til gulvet eller egnet underlag, og elektriske ledninger må sikres og festes korrekt. Dette bør utbedres for å redusere risikoen for skader på anlegget, samt for å ivareta sikkerheten og forhindre driftsavbrudd.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I leiligheten er det vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør system, samt noe kobberrør. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. I kjeller er det kobbrør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

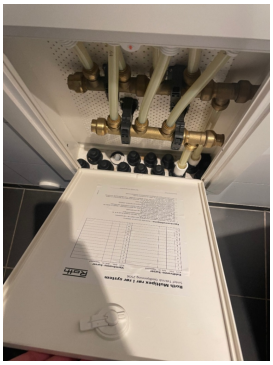
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler også dokumentasjon på utførelse. Siden anlegget mangler dokumentasjon kan det ikke med sikkerhet sies om anlegget er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. I kjeller er det observert noe irr på vannrør. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av anlegget i kjeller som er av eldre dato, da mer en halve antatte levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av vannledningsanlegget, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, noe som kan øke risikoen for feil eller mangler. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved reparasjoner. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eldre kobberrør i kjeller, da alder og observert irr kan medføre økt fare for lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

I leiligheten er det avløpsrør av plast fra 2013, ifølge selger. I kjelleren er det avløpsrør i støpejern og plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler også dokumentasjon på utførelse. Siden anlegget mangler dokumentasjon kan det ikke med sikkerhet sies om anlegget er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. I Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av anlegget i kjeller som er av eldre dato, da mer en halve antatte levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av avløpsanlegget for å redusere usikkerhet rundt om det er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Eldre avløpsrør i kjeller bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er plassert i et rom uten sluk, og ekspansjonsventilen er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. EL- anlegget i leiligheten er fra 2013 iflg. selger. Deler av EL- anlegget i bygget er av eldre dato.

Selger opplyser at leiligheten har vært leid ut i flere år, og selger har således lite kjennskap til om EL- anlegget fungere som det skal.

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.
   2013

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?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2013.

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?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Som følge av alder på deler av anlegget og manglende informasjon om EL- anlegget fungere som det skal, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen. Selger opplyser at dreneringen ble skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men det er indikert noe fukt i gulv og nederst på vegger i kjeller. Fukt i gulv og på vegger antas å skyldes kapillært oppsug fra grunn, dette som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av manglende dokumentasjon på arbeid utført i 2013. Siden det mangler dokumentasjon på arbeid utført i 2013, kan det ikke med sikkerhet sies om drening er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført dreneringsarbeid fra 2013. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, noe som kan øke risikoen for fuktskader i kjeller. Manglende kapillærbrytende sjikt kan føre til vedvarende fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Det er trolig stripefundamenter av stein og betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som for eksempel forbedret ventilasjon eller drenering, dersom det oppstår problemer med lukt, mugg eller forringelse av materialer. Det er montert en elektrisk vifte i vegg i boden, men viften var ikke i bruk på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamling reduseres. Videre anbefales det å innhente ytterligere geoteknisk vurdering på grunn av at deler av eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, for å redusere risikoen for skader på bygning og grunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig er det vann- og avløpsrør av ukjent type, og alder er ukjent. I følge opplysning fra Tønsberg kommune skal eiendommen være tilknytter offentlig vann- og avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om alder eller materialtype for vann- og avløpsrørene. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for uforutsette lekkasjer eller driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og materialtype for utvendige vann- og avløpsrør. Dersom rørene viser seg å være av eldre dato, bør det vurderes om utskifting er nødvendig for å unngå skader på eiendommen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk 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.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet rundt radonnivåene i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

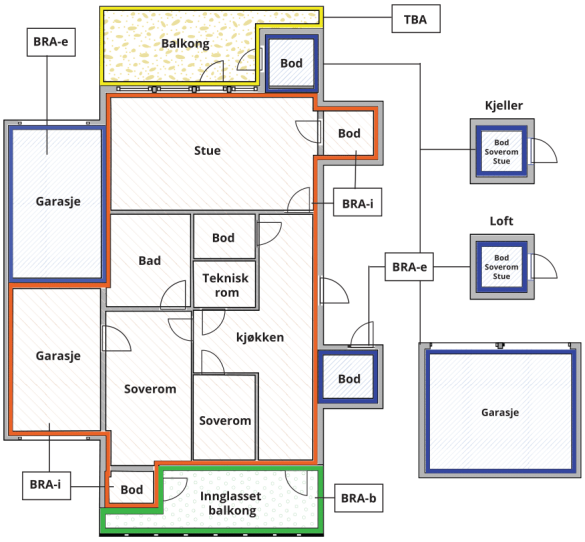
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etg. i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	38			38	
Kjeller		13		13	
SUM	**38**	**13**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 25.03.2013 stemmer med dagens bruk.

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: Det er ikke etablert brannskille på loft, og det er ikke brannhemmende plater i himling i kjeller. Trapperommet er fra byggeår, og det er heller ikke gjort noen brannhemmende tiltak i trapperommet. Dette vurderes til å være i strid med krav som var gjeldene da nye leiligheter ble etablert i 2013.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Binod Raj Giri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	255		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frodegaten 13 A

Hjemmelshaver
Giri Binod Raj, Mudvari Neeta

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	25.03.2013	Det foreligger også en tegning fra byggeår.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest i forbindelse med etablering av tre leiligheter og mindre fasadeendringer.	23.09.2013	Ferdigattest fra byggeår finnes ikke.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannteknikske 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/QU7778

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 for mer informasjon