

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvre Langgate 41A , 3110 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1002, bnr. 250, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1748

Referansenummer: RB1950

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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 byggregler

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
- 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 ([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.



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

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig opprinnelig oppført i ca. 1898. Bygningen ble i perioden 1982–1986 ombygget til leiligheter.

Det er utført oppgraderinger i nyere tid, herunder oppussing av bad og kjøkken i 2015. Enkelte overflater er også oppgradert i 2025.

Leiligheten fremstår generelt med en tilstand som er normal sett i forhold til byggets alder og konstruksjonsmåte. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med normal levetid for de ulike bygningsdelene.

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, blant annet knyttet til alder på bygningsdeler, enkelte overflateavvik, samt forhold ved våtrom hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Det er registrert noe museavføring under kjøkkeninnredningen. Det anbefales nærmere kontroll for å avdekke eventuelle inngangspunkter i konstruksjonen, samt gjennomføre nødvendige tiltak for tetting og skadedyrbekjempelse ved behov.

Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, inn klima, lydforhold og brannsikkerhet er strengere enn de krav som gjaldt da bygningen ble oppført.

Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Malte trevinduer med koblede glass.

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.

Malt inngangsdør til leiligheten.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med 1-stavs parkett.

Vegger med malte plater, malt strie, malt trepanel, samt synlig teglstein på deler av vegg.

Himling med malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave og arbeidene skal være utført av fagfirma. Toalettet montert i 2024.

I dusjsone er det benyttet varmebehandlet ask på gulv og vegger.

Dette er en uvanlig løsning i våtrom med direkte vannbelastning, da slike materialer normalt ikke benyttes som overflate i dusjsoner i tradisjonelle våtromsløsninger.

Trebaserte materialer i dusjsone anses generelt som en mindre

robust løsning enn tradisjonelle våtromsoverflater som fliser eller våtromsplater.

På vegger er det flis, malt trepanel, og varmebehandlet ask i dusjsone. Malt trepanel i himling.

På gulv er det varmebehandlet ask med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vegger. Ved dørterskel er det synlig oppkant av gulvmembran.

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull under kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående benkekjøleskap.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil i himling og spalteventil i vinduskarm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber med ukjent alder

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Innvendig avløp er av plast med ukjent alder.

Noe nyere på bad og kjøkken i 2015 i forbindelse med oppussing.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Opplegg for vaskemaskin i entré.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i felles gang.

Sikringer består av eldre skrusikringer, nyere automatsikringer med jordfeilbrytere og jordfeilbrytere. 35A skruhovedsikring.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

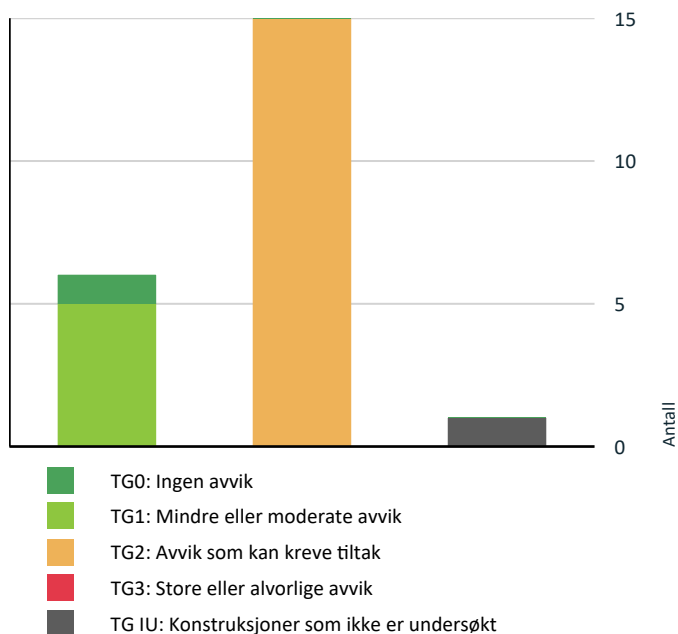
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning.

Dør mellom stue og soverom er lukket igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2025. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1986 Modernisering Bygget er renoveret i perioden 1982-1986 og bygget om til leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut og samtidig bør det tilordnes tilfredsstillende lufting.

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.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ifølge eier er planen å skifte ut råteskadet kledning til neste sommer.



Råte i kledningsbord utenfor soverom.



Ingen lufting i nedre del.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Ifølge eier er det sendt inn søknad til kommunen i regi av sameiet om utskifting av vinduene, da bygningen er fredet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.
Malt inngangsdør til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ytterdør har svelleskader i bunn.

Inngangsdør av eldre dato. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, samt en mindre skade i nedre del av døren. Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sveller i bunn av felles ytterdør.



Utett mellom dør og karm, samt skade i bunn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med 1-stavs parkett.
Vegger med malte plater, malt strie, malt trepanel, samt synlig teglstein på deler av vegg.
Himling med malte/behandlede plater.

I 2025 ble det utført arbeider i form av maling av overflater, lagt enkelte nye parkettbord i stue samt fjernet plater utenpå teglstein og eldre stendere for å fremheve byggets opprinnelige uttrykk.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På gulv er det registrert noe knirk, merker etter blomsterpottar i stue og enkelte hakk/bruksmerker.
Stedvis sprekker i malingstrøk på trepanel samt noe uferdige avslutninger av plater mot opprinnelige stendere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom.

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.

Følgende retningsavvik ble registrert:

20 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i stue.

21 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Skjevheter målt i soverom.



Skjevheter målt i soverom.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Det er registrert noe skjevhet i dørene, og de må trykkes noe hardere igjen for å lukke helt.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave og arbeidene skal være utført av fagfirma. Toalettet montert i 2024.

Ved vurdering av våtrommet legges teknisk forskrift fra 2010 (TEK10) til grunn.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

I dusjsonen er det benyttet varmebehandlet ask på gulv og vegger. Dette er en uvanlig løsning i våtrom med direkte vannbelastning, da slike materialer normalt ikke benyttes som overflate i dusjsoner i tradisjonelle våtromsløsninger.

Trebaserte materialer i dusjsone anses generelt som en mindre robust løsning enn tradisjonelle våtromsoverflater som fliser eller våtromsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det flis, malt trepanel, og varmebehandlet ask i dusjsone. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

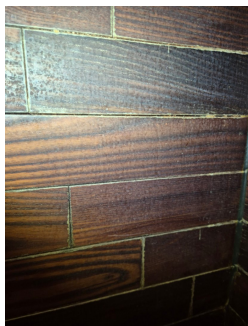
Varmebehandlet ask er benyttet på vegger i dusjsonen. Dette er en uvanlig løsning i våtrom, spesielt i områder med direkte vannbelastning. Det er registrert sprekker og gliper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og gliper kan medføre at vann trenger inn bak overflaten og øker risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig fuktsikret. Løsningen bør vurderes nærmere og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet kan bli aktuelt.

Tilstandsrapport



Gliper mellom bordene.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er det varmebehandlet ask med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert for svakt fall i dusjsonen. Slukrennen er lagt noe skjevt som medfører at vann kan bli liggende mot slukrist og vegg.
Det er påvist hulrom under enkelte bord utenfor dusjsonen, samt under samtlige bord i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall mot sluk vil gulvet kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av gulvet.

Hulrom under bord kan gi redusert stabilitet i overflaten og øke risikoen for slitasje eller skade over tid. Tiltak for å sikre tilstrekkelig fall og stabilitet i gulvkonstruksjonen kan bli aktuelt.



Slukrenne montert skjevt.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vegger. Ved dørterskel er det synlig oppkant av gulvmembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres om det er etablert membran/tettesjikt på vegger. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gjør at oppbygningen av våtromskonstruksjonen ikke kan vurderes fullt ut. Dersom membran/tettesjikt ikke er korrekt etablert, kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen eller foreta nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler drensspalte under toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull under kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående benkekjøleskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil i himling og spalteventil i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ventilator over platetopp med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber med ukjent alder
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast med ukjent alder.
Noe nyere på bad og kjøkken i 2015 i forbindelse med oppussing.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).
Denne plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig med tanke på ventilasjon og eventuelle fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjesikring.
Ved eventuell renovring av bad i fremtiden anbefales det å legge til rette for plassering av vaskemaskin der.



! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 er plassert i felles gang.

Sikringer består av eldre skrusikringer, nyere automatsikringer med jordfeilbrytere og jordfeilbrytere. 35A skruhovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ifølge tidligere salgsoppgave er det i 2015 ettermontert et par jordfeilbrytere, samt noen nye automatsikringer med jordfeilbrytere. Ingen dokumentasjon er fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Tilstandsrapport

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 Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner, montert stikkontakt i nærheten av servant på bad og det er ikke observert synlig IP-merking på stikkontakten, ledninger og koblingsboks som ikke er festet under kjøkkenbenk, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



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

Dette punkt 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Inngangsdør til leiligheten er ikke brannklassifisert.

Innvendig takhøyde er målt til ca. 2,17–2,20 m, noe som er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter.

Lavere takhøyde enn dagens krav kan gi noe redusert romfølelse og bokomfort. Forholdet er vanlig for bygninger oppført etter eldre forskrifter.

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

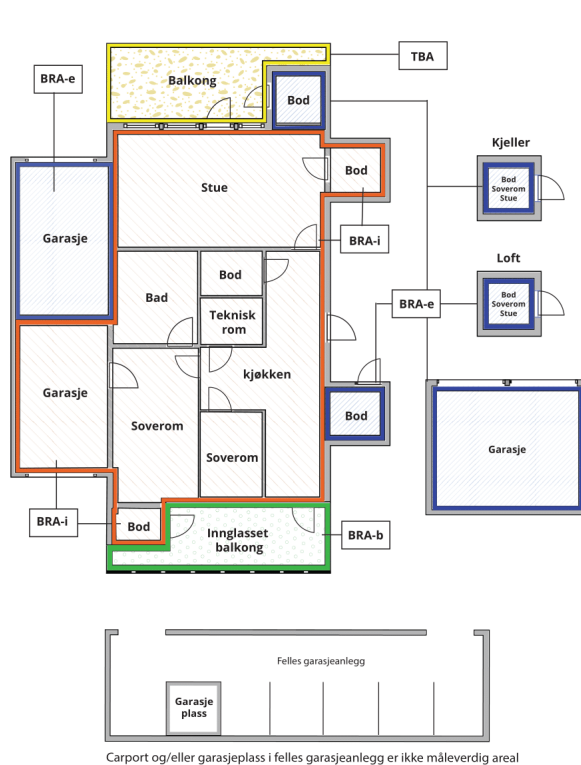
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	42	3		45	
SUM	42	3			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, gang, soverom, stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 2,4 m²
Bad: 2,4 m²
Gang: 3,3 m²
Soverom: 8,4 m²
Stue: 14,7 m²
Kjøkken: 7,1 m²

Utvendig bod på 2,8 m² som er en del av nabobygget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning. Dør mellom stue og soverom er lukket igjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Solrun Margret Stefansdottir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	250		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Langgate 41A

Hjemmelshaver

Stefansdottir Solrun Margret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.