Tilstandsrapport

Krokveien 19, 3153 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 127,127, bnr. 22,16, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2818 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CV1171

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@byggvurdering.no

930 09 950

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Opprinnelig bygg fra rundt 1950 som er tilbygget på 70 tallet. Det er gjort flere oppgraderinger i nyere tid. Det kan nevnes varmepumpe, vannrør og mindre på el-anlegget. Frittliggende garasje er bygget i 2009 og er en enkel beskrivelse. Det er ytterligere et eldre falleferdig bygg på eiendommen som ikke er vurdert. Dette er et dødsbo og det foreligger da lite opplysninger.

Det er kun konstruksjoner som er en en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova som blir vurdert. Blir det visuelt registrert vesentlige skader vil det bli gjort en vurdering.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert mange forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje, manglende vedlikehold og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/alminiumplater og har undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige. Noe usikker alder på tekkingen men av eldre årgang. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er adkomst til kledd kott og i hovedsak er dette et lukket takverk.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er av eldre årgang. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

INNVENDIG Gå til side

Det er mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke inne i boligen. Det er utført tilsyn i 2018 med flere avvik og nytt tilsyn var varslet i 2025 men da var ingen hjemme.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via utvendig dør. Mye lagrede ting begrenser muligheten for kontroll. Deler av krypkjeller har for lav takhøyde og en begrenset kontroll.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet inneholder wc, dusjkabinett, innredning og servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen kan være fra 1990 tallet.
Det er en umontert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Men det meste av el-anlegget er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert i gang og har skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger eller ferdigattest. Det er her usikkert om hva som er søkt om og godkjent.

Garasje

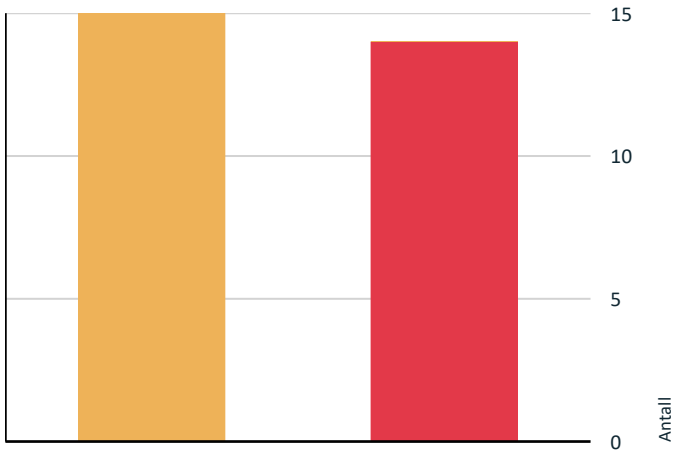
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

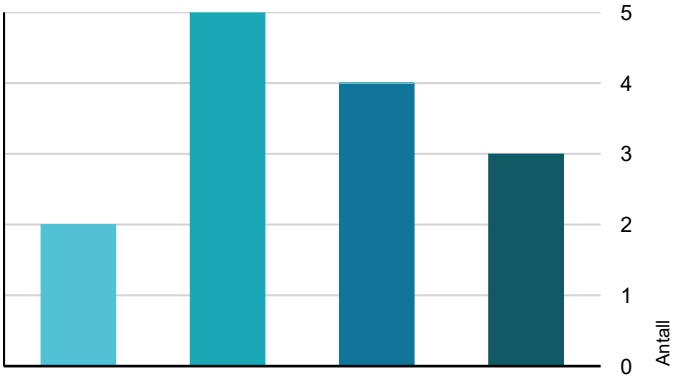
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Dør til kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

  Eiendommen ligger i et område med meget høy forekomst av radon.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Mindre arbeider er utført etter 1999, og det finnes ingen dokumentasjon på dette.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1950	Usikkert byggeår

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/alminiumplater og har undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige. Noe usikker alder på tekkingen men av eldre årgang. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Det er også registrert rust og svekket innfesting av platene. Det er ikke brettet opp papp ved vindskier som er en svak løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rust og svekket innfesting av platene, samt vurdere utskifting eller vedlikehold av taktekkingen, da vanntett sjikt er av eldre årgang.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på taket.

Videre bør en grundigere undersøkelse av taket utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Det er også noe avflassing og rust. Renner, nedløp, luftehatter og beslag av denne årgangen er svekket, noe som kan føre til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på andre konstruksjoner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Skjøter og overganger bør utbedres, og rust og avflassing bør behandles eller utskiftning vurderes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

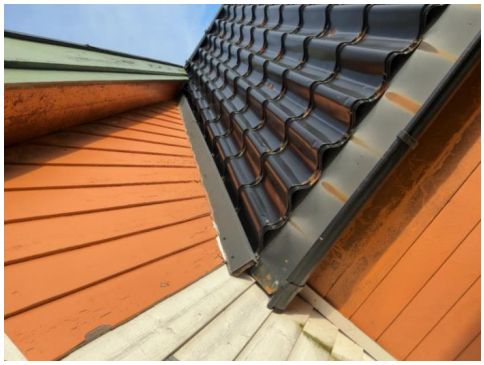
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er adkomst til kledd kott og i hovedsak er dette et lukket takverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe skjevhet og svai i mønet. Basert på utvendige observasjoner vurderes det som lite lufting i takkonstruksjonen.

Denne takkonstruksjonen anses som en risikokonstruksjon for skjulte skader, spesielt på grunn av begrenset lufting og konstruksjonens alder. Mangelfull ventilasjon kan øke risikoen for fuktskader og råte i skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i skjulte deler av konstruksjonen.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder og registrert skjevhet og svai i mønet.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for omfattende skader og kostbare utbedringer på sikt.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er av eldre årgang. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Der er også råteskader flere steder på alle fasader.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede og fuktskadede deler av veggkonstruksjonen må skiftes ut, og årsaken til skadene må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råte, soppangrep og konstruksjonssvekkelse, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser og skifte av synlig råte.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass og enkle glass. Vinduene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere punkteringer i glassene. Flere vinduer har råteskader og høy slitasje. Det er utettheter mellom karm og belistning på flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Skadede vinduer bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader, varmetap og trekk.

Utettheter mellom karm og belistning bør tettes for å unngå inntrenging av fukt og kald luft, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av vinduer som er mest belastet. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Eldre inngangsdør og balkongdøren er fra 1999.

Vurdering av avvik:

• Dørene er noe slitte, skjeve og har trekk.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å redusere trekk og slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, redusert komfort og ytterligere forringelse av dørene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 3 Dør til kjeller

Beskrivelse

Døren til kjeller er en malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann eller skadedyr.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av døren. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en eldre balkong satt på ringmur og pilarer. Tredekke med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen sprekker, skjevheter og noe råteskader. Enkelt takoverbygg har lekkasje.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker, skjevheter og råteskader, samt utbedring av lekkasje i takoverbygg.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og potensielle følgeskader som fukt- og råteutvikling.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av råte, tette lekkasjen og en lokal utbedring ved setning.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport



TG 3 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Eldre støpte trapper på to sider.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og sprekker i trappene. Trappene tilfører fukt til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter i trappene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for frostsprengning.

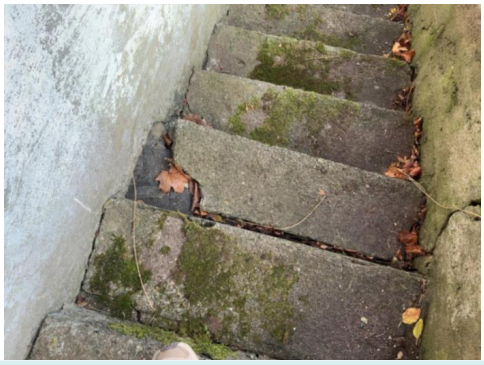
Tiltak bør også iverksettes for å forhindre at fukt fra trappene tilføres krypkjelleren, da dette kan føre til fuktskader og redusert inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer. Her bør det innhentes pris på arbeidene. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







INNVENDIG

TG 3 **Overflater**

Beskrivelse

Innvendig overlater er i hovedsak av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er slitte, preges av alder og det er registrert fuktskader i gang og på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for sopp- og råteskader som følge av fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser og utbedring av vesentlige skader.

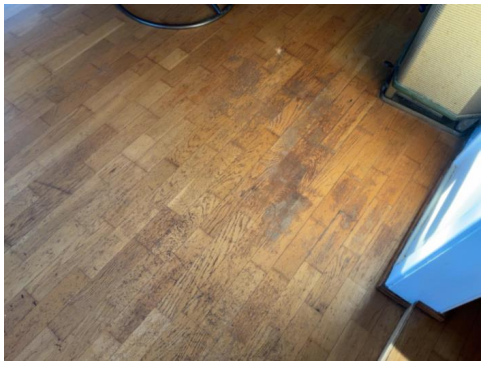
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til mer skader og svekkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er kontrollert stue og gang i 1. etasje, samt gang og soverom mot nord på loftet. Det er benyttet Leica krysslaser for å utføre målinger, som er plassert på tilfeldig valgte steder. Møblering hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og mest belastet er loft med opp mot 70 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av skjevhetene, spesielt på loftet hvor det er størst avvik.

Store skjevheter kan medføre redusert bokomfort, problemer med møblering og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsetimatet gjelder en ytterligere undersøkelser og lokala utbedring. Her bør det innhentes pris på nødvendige arbeider.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med meget høy forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, spesielt siden eiendommen ligger i et område med meget høy forekomst av radon. Eventuelle tiltak bør vurderes basert på måleresultatene.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke inne i boligen. Det ble utført tilsyn i 2018, hvor det ble avdekket flere avvik. Nytt tilsyn var varslet i 2025, men da var ingen hjemme.

Vurdering av avvik:

• Pipen er kledd inn på én side, og det var ikke tilgang til sotluken. Skorsteinen har ikke samme tverrsnitt hele sin høyde. Stålrøret i skorsteinstoppen må fjernes. Ovnen er defekt og kan ikke brukes. Det mangler sklisikring for husstigen.

Pipens alder tilsier at rehabilitering og øvrige tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres fullstendig tilsyn og vurdering av pipen, inkludert åpning av innkledning for tilgang til sotluke, samt kontroll av skorsteinens tverrsnitt og tilstand. Stålrøret i skorsteinstoppen må fjernes, og ovnen må repareres eller skiftes ut før bruk. Sklisikring for husstigen må monteres for å ivareta sikkerhet ved adkomst til taket.

Ved fjerning av gammelt ildstedet nå det tas hensyn til parafin som ligger i dagtank og rørene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, røyklekkasje, personskade ved adkomst til tak, samt ytterligere forringelse av skorstein og ildsted. Rehabilitering av pipen bør påregnes grunnet alder og tidligere påviste avvik.

Kostnadetimatet gjelder rehabilitering. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via utvendig dør. Mye lagrede ting begrenser muligheten for kontroll. Deler av krypkjeller har for lav takhøyde og en begrenset kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i enkelte bjelker og stubbloft der det var mulig å kontrollere.

Det ligger en del organiske materialer i krypkjelleren som har sopp- og råteskader.

Flere bjelker mangler understøtning, og det er spor etter treskadeinsekter.

Flere steder er det utettheter i stubbloftet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet treverk og bjelker med råte må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne.

Organiske materialer med sopp- og råteskader bør fjernes for å redusere risiko for ytterligere sopp- og råteangrep.

Bjelker uten tilstrekkelig understøtning må forsterkes for å sikre konstruksjonens stabilitet.

Utettheter i stubbloftet må tettes for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for skadedyr og ytterligere skader.

Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser i utilgjengelige områder, da det kan være skjulte skader.

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle nye skader eller fuktproblemer.

Kostnadsetimatet gjelder ytterligere undersøkelser, bedre ventilasjon, skifte skadet materiale, enkelte bjelker og fjerne alt organisk materiale. Her bør det innhentes pris på arbeidene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp til loft av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Trappen har lav fri høyde og er noe slitt.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

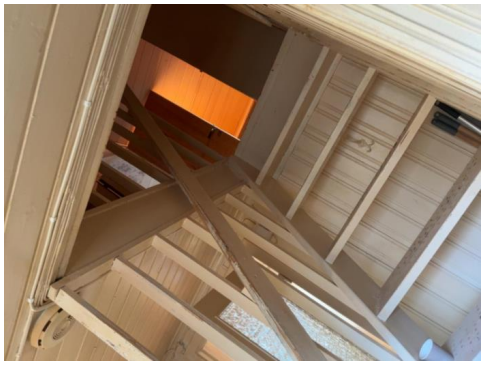
• Trappen bør utbedres eller byttes ut for å oppnå tilstrekkelig fri høyde og bedre sikkerhet.
Lav fri høyde og slitasje øker risikoen for fall og ulykker, samt gir redusert brukskomfort.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Dørene bærer preg av alder, og flere av dem er skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, dårligere tetting og økt slitasje på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter treskadeinsekter, og enkelte bjelker er svekket som følge av dette.

Det er også observert spor etter mus i kott, på loft og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å bekjempe treskadeinsekter og mus, samt utbedre eller forsterke bjelker som er svekket.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærende konstruksjoner og skader på bygningen, samt helseplager og luktproblemer knyttet til skadedyr.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet inneholder wc, dusjkabinett, innredning og servant.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på våtrommets høye alder, observerte svekkelser og skader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

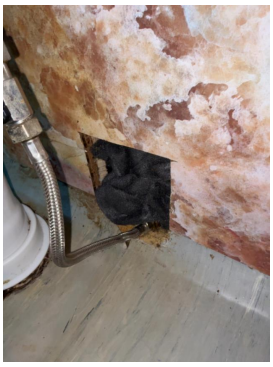
• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Manglende dokumentasjon Kostnadsestimatet er vurdert ut fra det standarden badet har på befaringen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet yttervegger og fysiske hindringer. Det er også påvist skader i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utettheter og skader i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres fuktmåling og nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Utettheter og skader i våtsonen må utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen kan være fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er noe slitt og har enkelte svellskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av innredningen for å forhindre ytterligere slitasje og skader.

Dersom svellskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert funksjonalitet og levetid på kjøkkeninnredningen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en umontert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Ved befaringen var avtrekket ikke montert, og det ble derfor ikke gjennomført funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekket bør monteres og funksjonstestes for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Manglende eller feilmontert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. En del av rørene er skiftet på et ukjent tidspunkt på 2000-tallet. For øvrig er det eldre kobberrør. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Vannrørene er flere steder ikke tilfredsstillende festet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet rundt kvalitet og levetid.

Det bør også bemerkes at stoppekranen er plassert i krypkjeller og dermed ikke lett tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført en vurdering av vannrørene av rørlegger, spesielt med tanke på alder og ukjent utførelsestidspunkt, for å redusere risiko for lekkasjer og fremtidige skader.

Vannrørene bør festes tilfredsstillende for å unngå bevegelser og påfølgende lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerhet rundt kvalitet og levetid, da manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og uforutsette skader.

Stoppekranens plassering i krypkjeller bør vurderes endret for å sikre rask tilgang ved behov, da utilgjengelig plassering kan forsinke skadebegrensende tiltak ved lekkasje.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør og plastrør fra før 1990 er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon.

Noen av avløpsrørene er ikke tilfredsstillende festet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at stakemulighet og lufting av kloakken er ivaretatt, noe som gir økt usikkerhet rundt anleggets funksjon og vedlikeholdsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, samt å utbedre mangelfull feste av rør for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på stakemulighet og lufting av kloakkanlegget, da manglende dokumentasjon og dårlig feste gir økt risiko for driftsproblemer og vanskeliggjør fremtidig vedlikehold.

Eldre rør har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader, og utskiftning bør vurderes på sikt for å redusere faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Flere rom mangler ventilasjon. Luftelukene som er montert, har ikke tette gjennomføringer i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler ventilasjon, og eksisterende lufteluker bør utbedres slik at gjennomføringer blir tette.

Konsekvensen av manglende eller utett ventilasjon er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, og dårligere inneklima.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.

Manglende service og dokumentasjon kan føre til redusert effekt, økt slitasje og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i krypkjeller og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Funksjonen til varmtvannstanken er ukjent, og tanken fremstår som rusten og svekket. Dette medfører usikkerhet knyttet til tankens tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannstanken bør skiftes ut eller kontrolleres av rørlegger for å avklare tilstand og funksjon, da rust og alder gir økt risiko for lekkasje og plutselig svikt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre vannskader på bygningen og manglende tilgang på varmtvann.

Konsekvensen for å ikke følge opp kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 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

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Men det meste av el-anlegget er av eldre årgang. Sikringsskapet er plassert i gang og har skrusikringer.

Vurdering av avvik:

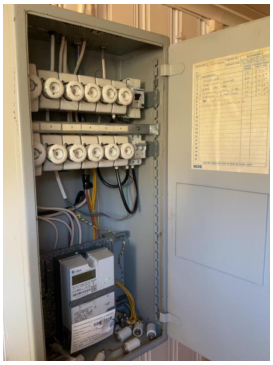
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Mindre arbeider er utført etter 1999, og det finnes ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider etter 1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

På grunn av anleggets alder og mulige svekkelser må det påregnes utskifting av anlegget. For nærmere avklaring og vurdering av kostnader bør anlegget kontrolleres av en elektroinstallatør.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og brannslange. Det er viktig å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og brannslangen som er over 10 år må skiftes. Forholdene må avklares ved overtakelse av boligen. Vurderingen er også basert på ferdigattest når dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det må monteres et slukkeapparat i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres et godkjent slukkeapparat i boligen for å oppfylle krav til brannsikkerhet. Manglende slukkeutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Drenering og eventuell fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på drenering og fuktsikringssystemet. Krypkjeller er generelt fuktig og det er registrert mindre vannansamlinger.

• Det er fuktig krypkjeller og det er tegn til innsig av vann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å forbedre fuktsikring og drenering for å hindre videre innsig av vann i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og innhente pris på arbeidene. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og noen sprekker. Det er noe utett ved overganger. Murer ellers preges av avflassing og alder.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter og sprekker bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for vanninntrenging.

Utettheter ved overganger og avflassing bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

Løpende observasjon anbefales for å oppdage eventuelle forverringer tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.







TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre forstøtningsmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og flere sprekker. En mindre mur har setning.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter og sprekker bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og risiko for at muren raser ut.
Setningsskader på mindre mur må vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå økte skader og tap av stabilitet.

Kostnadsestimatet gjelder en lokal utbedring av setningen.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







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.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Grunnet motfall ledes vann inn mot og ned langs grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, spesielt i front av bygget, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmur og kjeller. Manglende tiltak kan føre til økt fare for inntrenging av vann og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder en terrengjustering i fronten. Her bør det innhentes pris på arbeidene. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til for mye fuktbelastning på grunnmur. Dette kan føre til skader på yttervegg og innvendige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med meget høy forekomst av radon.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Mindre arbeider er utført etter 1999, og det finnes ingen dokumentasjon på dette.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, spesielt siden eiendommen ligger i et område med meget høy forekomst av radon. Eventuelle tiltak bør vurderes basert på måleresultatene.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres, for eksempel ved å ettermontere barnesikringslister, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider etter 1999. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

På grunn av anleggets alder og mulige svekkelser må det påregnes utskifting av anlegget. For nærmere avklaring og vurdering av kostnader bør anlegget kontrolleres av en elektroinstallatør.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikring kan medføre fare for personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Basert på tegninger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert med støpt dekke og oppført i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takplater.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

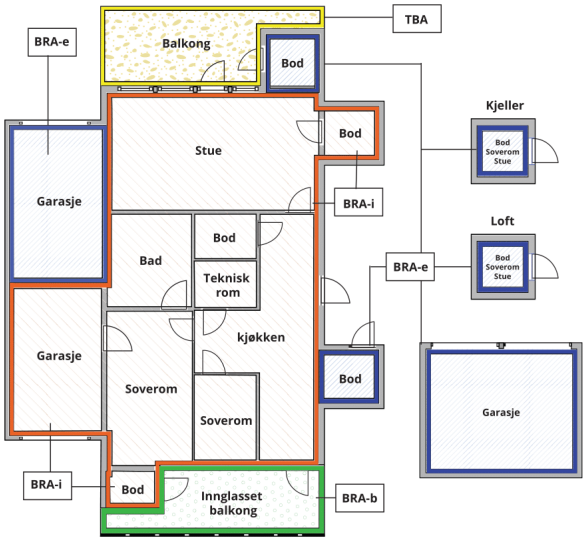
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	54			54	12
Loft					
SUM	**54**				**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, gang, bad, stue, entré		
Loft			

Kommentar

Loftet har en gulvflate på 26 kvm men er ikke målverdig grunnet takhøyde under 190 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ingen tegninger eller ferdigattest. Det er her usikkert om hva som er søkt om og godkjent.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	127	22		0	297 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Krokveien 19, 3154 Tolvsrød

Hjemmelshaver
Nicolaisen Trygve

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	127	16		0	293.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokveien 19

Hjemmelshaver
Nicolaisen Trygve

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Egenerklæring	06.11.2026	Dette er et dødsbo	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Tegninger	12.03.2009	Garasjen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	
2	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*