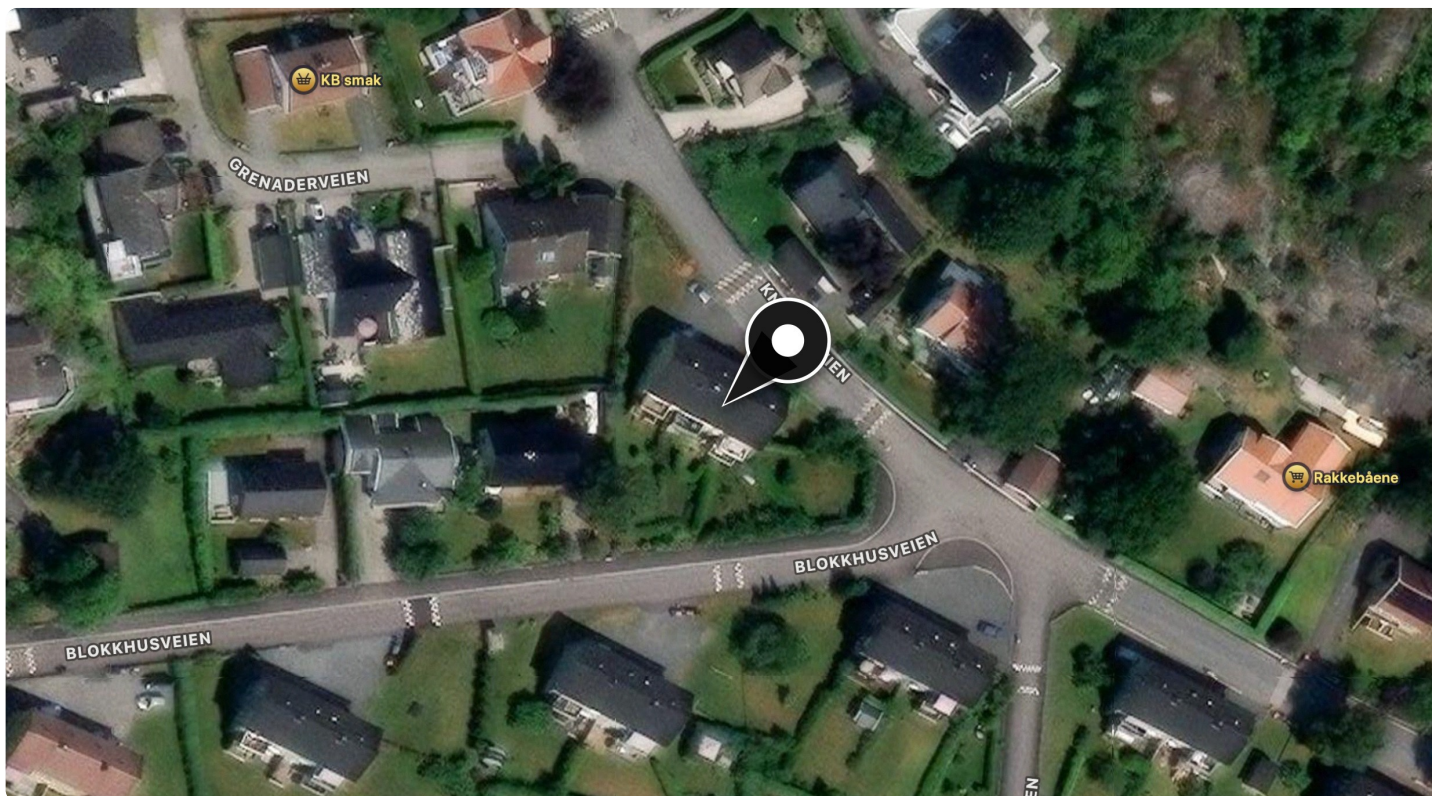


Tilstandsrapport for bolig

Knappliveien 7, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Knappliveien 7 3290 Stavern Gnr: 5001 Bnr: 352 LARVIK	Leilighet	1955	59 m ²	50 m ²	9 m ²
Oppdragsnr.	260422-004				
Befaring / Rapport	21.04.2026 / 23.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Toroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 1.etg av flermannsbolig sentralt i Stavern. Bygger oppført 1950-60-tallet, har naturlig nok slitasje som resultat av din alder, men bygget er vedlikeholdt av både borettslaget av andelseiere over tid.

Planløsning

Planløsningen består av gang, dusjbad, kjøkken, stue og soverom, samt 2x bod og loftsbod på 5,6 kvm. Innvendige overflater består av laminat på gulv, tapetserte plater på vegger og trefiberplater samt MDF-panel i himling. Overflater opplyses fornyet i løpet av de siste 20-30 år. Boligen besitter stedvis slitt innvendig standard med preg av sin alder.

Byggemetode

Trevinduer og terrassedør med trelags isolerglass og utvendig aluminiumbeslag, opplyst skiftet i 2018.

Balkong på 11 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte bord over bjelker. Takoverbygget av overliggende balkong, med påbygget ekstratak i forkant understøttet av støttestolper.

Selger opplyser at det i 2020 ble foretatt følgende oppgradering for hele bygget: Nye vinduer, nye terrassedører, nye ytterdører, etterisolering yttervegger, ny kledning, samt nytt taktekke med tilhørende renner og nedløp.

I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke det bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning av malte MDF-fronter og foliert sponplate-skrog - ukjent alder - fungerende, men eldre.

Dusjbad renoverert 2012 med flislagt gulv og vegger. Montert lukket dusjkabinett som i stor grad beskytter rommet mot unødig fuktbelastning. Ingen fuktavvik er kjent. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløp. Trykkvannsrør er utført som rør-i-rør-system skiftet samtidig med bad i ca. 2010. Ventilasjon er av naturlig type med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Det elektriske anlegget er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker, og rømning kan skje via dør og vinduer.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2012 - Oppusset dusjbad

2012 - Nye trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system

2018 - Nye trevinduer og terrassedør med utvendig aluminiumbeslag

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Knappliveien 7, 3290 Stavern

Gnr 5001 / Bnr 352 · LARVIK

Byggeår 1955 (BF49)	Boligtype Leilighet	BRA 59 m²
Oppvarming —	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Nina	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte	Tradisjonel trebygg over grunnmur av betongblokker. Vinduer med isolerglass. Takverk av sperrer med tekke av betongtakstein.	

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 2200 / 50 km/t)
Høyde over havet	25 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+7.9m), NV (+1.0m), N (+0.6m), V (+0.4m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 5.6%, Ø-vegg: 3.4%
Vær ved befaring	13.0 °C, lettskyet, 2.2 m/s (V), 41 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 96 mm (15 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under beferingen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befering, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på beferingstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke vurdert
● Godkjente bygningstegninger	Ikke vurdert
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik (1) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (4) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (4) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres (1) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt - bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 Avvik som må utbedres		1 KP
Balkonger og terrasser	Langvarig fuktpåkjenning har medført råteskader i toppbord og påbygget takutstikk.	
TG 2 Avvik å være oppmerksom på		4 KP
Dusjbad — 1.etg	Hulltaking lot seg ikke trygt gjennomføre grunnet rørføringer på egnet hulltakingslokasjon. Det er foretatt alternativ fuktmåling uten negative avvik.	
Kjøkken	Komfyrvakt mangler — krav i dag etter NEK 400, dog ikke tilbakevirkende kraft	
Etasjeskiller og gulv på grunn	Skjevheter i gulv / svanker i trebjelkelag er vanlig aldersslitasje	
Pipe og ildsted	Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet over 50% av forventet levetid. Anbefaler feiertilsyn.	

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	9.3 m ²	—	9.3 m ²	—	—	—
1. etasje	50 m ²	50 m ²	—	—	11 m ²	—
Loft	—	—	—	—	—	—
Sum	59 m ²	50 m ²	9 m ²	—	11 m ²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²	1. etasje	m ²
Bod 1	4.6 m ²	Kjøkken	7 m ²
Bod 2	4.7 m ²	Stue	20.2 m ²
		Soverom	13 m ²
		Dusjbad	2.7 m ²
		Gang	5.6 m ²

Loft	m ²
Loftsbod (5.6kvm)	—

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag. Planavvik og skjevheter er registrert i gulv.

Planavvik (skjevheter)

TG 2

Tradisjonelt trebjelkelag. Planavvik og skjevheter registreres i gulv, typisk for trebygg av denne alder.

Årsak til forhøyet TG: Svanker i trebjelkelag er vanlig aldersslitasje.

Konsekvens: Hvis situasjonen er stabil sees ingen reelle konsekvenser, annet enn at gulv ikke er plant. Knirk kan oppstå.

Vinduer og dører

TG 1

Trevinduer og terrassedør med trelags isolerglass og utvendig aluminiumbeslag, opplyst skiftet i 2018.

Vinduer (innvendig)

TG 1

Trevinduer med trelags isolerglass, opplyst skiftet i 2018. Vinduer kontrollert for funksjon uten anmerkning.

Dører (innvendig)

TG 1

Terrassedør med trelags isolerglass og utvendig aluminiumbeslag, opplyst skiftet i 2018. Dør kontrollert for funksjon uten anmerkning.

Utvendig vurdering

TG 1

Beslag og overflater fremstår i tilfredsstillende stand.

Balkonger og terrasser

TG 3

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong på 11 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte bord over bjelker. Takoverbygget av overliggende balkong, med påbygget ekstratak i forkant understøttet av støttestolper. Trapp til terreng.

Balkong, veranda, terrasse og plattung

TG 3

Råteskader registrert i støttestolper for påbygget ekstratak og i toppbord. Råteskader registrert i deler av trinn i trapp til terreng.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktpåkjenning uten tilstrekkelig overflatebehandling har medført at levetiden er utgått.
Konsekvens: Svekket bæreevne i støttestolper utgjør sikkerhetsrisiko — berørte stolper, toppbord og trappetrinn må skiftes.

Kostnadsanslag: 0 - 20 000 kr (inkl. mva)



Foto 1



Foto 2

Dusjbad — 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg, opplyst totalrenovert i borettslagets regi i 2012. Gulv og vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett med innbygget sisterner og servant. Opplegg til vaskemaskin er anlagt. Rommet har avvik som beskrevet under.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser uten synlige riss eller sprekker. Himling av malte plater uten avvik.
Gulv TG 1	Målt fall ved dørterskel er 2,1° (ca. 3,7:100) med positiv helning mot retning sluk. Ok terskeloverhøyde ved dør.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Sluk i plast er begrenset vurdert grunnet plassering, men oppgis å være skiftet i forbindelse med reoveringen. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Overflater fra 2012.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige avløpsrør ved toalett uten lekkasjesymptomer. Normal stand for alder.
Ventilasjon TG 1	Elektrisk avtrekksvifte montert i himling. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 2	Vegghengt toalett med innbygget sisterner bak flislagt vegg. Normal bruksslitasje for alder. Årsak til forhøyet TG: Innbygget sisterner uten synliggjøring av lekkasjevann og uten dokumentasjon på tettesjikt. Konsekvens: Lekkasje fra sisterner kan ikke oppdages uten at konstruksjonen åpnes.
Innfelte installasjoner TG 2	Innbygget sisterner med synlig spylplate. Flisflate rundt sisterner uten synlige lekkasjesymptomer. Ingen inspeksjonsluke synlig. Årsak til forhøyet TG: Innbygget sisterner uten inspeksjonsluke gir ikke mulighet for kontroll av lekkasje. Konsekvens: Lekkasje fra innbygget sisterner kan ikke avdekkes uten destruktiv åpning av konstruksjonen.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking ikke utført grunnet koblingssskap for rør-i-rør-system plassert ved korrekt hulltakingslokasjon. Alternativ fuktmåling foretatt uten negative avvik. Tilstanden bak fliser og i konstruksjonen er ikke verifisert — alder tilsier at reovering må påregnes. Årsak til forhøyet TG: Hulltaking ikke gjennomført grunnet fysisk hindring ved våtsone. Konsekvens: Tilstanden bak våtromsinstallasjonene er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt ikke fremlagt.



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken med eldre innredning. Fronter av malt MDF og skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre i kombinasjon med heldekkende benkebeslag og vaskekum i stål. Gulv av laminat, vegger av panel med keramiske fliser over benk og himling av MDF-panel.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Vegger av panel med keramiske fliser over benk. MDF-panel i himling fremstår med normal bruksslitasje.
Overflater - Gulv TG 1	Gulv av laminat med normal aldersslitasje.
Ventilasjon TG 2	Ventilator med utblåsning til friluft. Ventilatoren er eldre, men framstår fungerende. Komfyrvakt ikke montert. Årsak til forhøyet TG: Komfyrvakt mangler — krav etter NEK 400 fra 01.07.2010. Konsekvens: Økt brannrisiko ved glemte kokeplater.
Vann-/avløp TG 1	Fleksible stålslanger montert til rør-i-rør-koblingsbokser, samt avløp av hvit PVC under vask. Brannslange montert i underskap.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning med fronter av malt MDF og skrog av foliert spon. Benkeplate av heltre er buet/«bananformet», antagelig grunnet mangel av innfesting og fuktbelastning over tid. Årsak til forhøyet TG: Fuktbelastning og manglende innfesting har deformert benkeplaten. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting av benkeplate og innredning innen kort tid.
Benkebeslag og avtrekk TG 1	Heldekkende benkebeslag med vaskekum i stål. Normal bruksslitasje.



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, tapetserte plater på vegger og trefiberplater samt MDF-panel i himling. Overflater opplyses å være fornyet i løpet av de siste 20–30 år. Boligen besitter normalt eldre innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av tapetserte plater og himling av trefiberplater samt MDF-panel. Flere steder vil maling falle naturlig.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvdekke av laminat med normal bruksslitasje.

Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Ingen tegn til skadedyrskader eller aktivitet ble påvist under inspeksjonen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 0

Synlige tegn på skadedyrangrep er ikke registrert ved visuell inspeksjon.

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue. Vedovnen er montert over gulvflate av ildfast materiale. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue montert over gulvflate av ildfast materiale. Avskalling av puss registrert på vegg bak ildsted. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet over 50% av forventet levetid, kombinert med manglende tilsyn.

Konsekvens: Risiko for røyklekkasje ved fyring.



Foto 9

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk via avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Naturlig ventilasjon via oppdrift og utettheter i bygningskroppen.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør er utført som rør-i-rør-system (Høiax) opplyst skiftet ca. 2010.

Vannledninger

TG 1

Trykkvannsrør av plast, rør-i-rør-system (Høiax) opplyst skiftet ca. 2010. Fordelerskap tilgjengelig med stengekraner og merket kursoversikt.

Avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør i leiligheten fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte avvik ved inspeksjonstidspunktet.



Foto 10

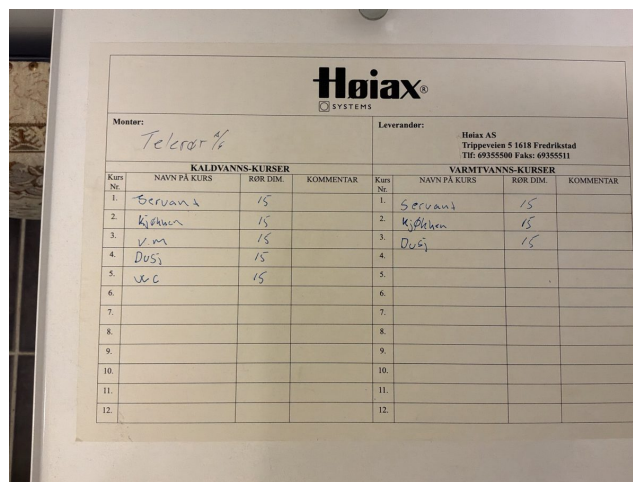


Foto 11

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse fra MIAS Elektro foreligger for anlegget. Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse fra MIAS Elektro foreligger for anlegget. Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.

Sikringsskap og tavle

Sikringsskap med automatsikringer (Schneider Electric) og jordfeilbrytere montert. Kursfortegnelse fra MIAS Elektro foreligger, komplett og leselig. Kabling i øvre del av skap fremstår uoversiktlig med løse ledninger.

Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Løse kabler observert i øvre del av sikringsskap. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

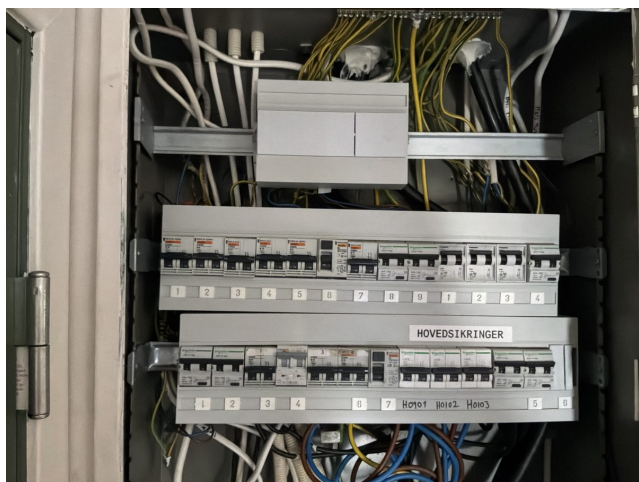


Foto 12

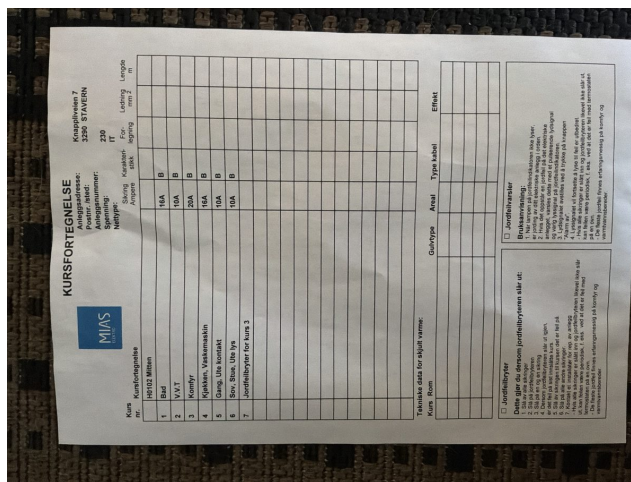


Foto 13

Branntekniske forhold

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker. Rømningsveier er etablert via dør og vinduer. Bygget oppfyller ikke dagens branntekniske krav for brannsikring og brannskiller.

Røykvarsler og brannslukker er registrert i leiligheten. Rømning skjer via dører og vinduer. Bygget er ikke brannsikret i henhold til dagens krav.

Røykvarsler og branddetektor Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert.

Slokkeutstyr Brannslukker finnes.

Rømningsveier Dør og vinduer som rømningsvei.

Brannceller og brannskille Bygget er ikke brannsikret i henhold til dagens krav.

Radon

Radonsikring er ikke anlagt i leiligheten. Radonmåling er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig, men Direktoratet for strålevern anbefaler måling i alle boliger.

Radon Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig, men Direktoratet for strålevern anbefaler måling i alle boliger.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at

bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.