

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gunnar Reiss-Andersens gate 107 D, 3259
LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3003, bnr. 23
 Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 21510-1102

Referansenummer: OT1566

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang




VANG TAKST


Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt-tunet borettslag og Gunnar Reiss-Andersens gate 107D er bygget i 2005 og bygningen har to etasjer.

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark og har vegger av tradisjonelt bindingsverk med liggende og stående trepanel, taket har saltak med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 2 etasje og har tilkomst via asfaltert gangvei og felles trapp til 2. etasje.

Planløsningen består av: Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Baderom, Bod, Balkong.

Leiligheten disponerer en utvendig bod med tilkomst fra gårdsplassen og parkeringsplass tilhørende leiligheten.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Leiligheten har muligheter for montering av vedovn til pipen i stuen.

Det er mulighet for installasjon av vedovn til pipen i stuen.

Mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om:

- Opplegg for vaskemaskin er montert i innvendig bod. Det er lovlig å plassere vaskemaskin i rom uten sluk, men det stilles det krav til lekkasjesikring. Dette kan være i form av vanntett oppsamlingskuffe, vannstoppventil eller lekkasjesensor. Tilkobling av vann og avløp må utføres forskriftsmessig, og elektrisk tilkobling skal være på egen kurs med jordfeilbryter. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for vannskader og redusert dekning fra forsikringsselskap.

Jeg anbefalte ny eier å installere lekkasjesensor og vannstoppventil i boden.

- Rør i rør skapet i boden er uten dør.

Jeg anbefaler å kontakte rørlegger å montere dør forskriftsmessig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer, W-takstoler.

Undertaket er av su-takplater og norgips.

Loftet har tilkomst fra boden via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/ spalter langs langveggen og ventiler i endeveggene.

Loftsarealet har lav takhøyde og deler av arealet har gulv av sponplater som egner seg for oppbevaring.

Bygningen har malte trevinduer med toppsving og fastkarm, vinduene har luftespalte i toppen og har 2-lags glass.

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med to glassfelt i to-lags glass

Til leiligheten er det en 6 kvm balkong bygget i tre, balkongen er overbygget på litt over halve arealet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens etasjeskiller i gulvet er av ukjent utførelse, det innvendige taket er bygget i tradisjonell trekonstruksjon.

Til boligen er det en elementpipe som er pusset og malt, sotluken er plassert i stuen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, soveromsdørene og boddøren er uten terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med spotlights, gulvmontert toalett, hengslede dusjvegger av glass i dusjhjørnet og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk i dusjhjørnet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, bak oppvaskkummen og komfyren er det montert sprutbeskyttelse. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, benkebereder og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Beskrivelse av eiendommen

Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast
Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene
og Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk
fra kjøkkenventilator og badetrom.

I hjørneskapet på kjøkkenet har leiligheten en OSO varmtvannstank
er på ca. 120 liter.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg
Sikringsskap med 32 ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er
montert i entreen

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badetrommet.
Leiligheten har muligheter for montering av vedovn til pipen i stuen.

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på
soverommene og i stuen, to brannslukningsapparat står i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

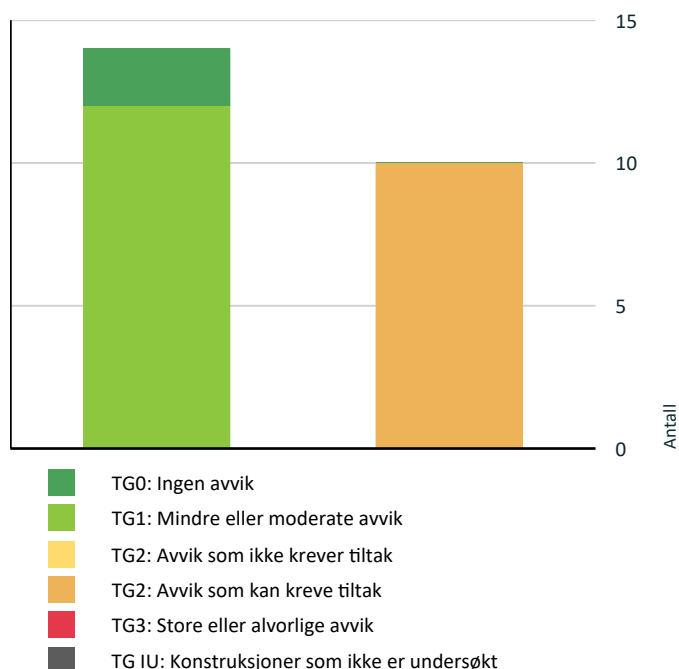
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk
- Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt blandedbatteri kjøkken, spotter i baderomsinnredning (Hafa elektro)
2023	Modernisering	Vannsjekk og el-sjekk 2023
2024	Modernisering	Malt vegger i stue/kjøkken, gang og lite soverom sommer, også malt tak og fikset opp i sprekker i gipsplater. Egeninnsats.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer, W-takstoler. Undertaket er av su-takplater og norgips.

Loftet har tilkomst fra boden via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/ spalter langs langveggen og ventiler i endeveggene.

Loftsarealet har lav takhøyde og deler av arealet har gulv av sponplater som egner seg for oppbevaring.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving og fastkarm, vinduene har luftespalte i toppen og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi vinduene er slitte og trenger vedlikehold utvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Vedlikehold i form av skraping, pussing og maling bør utføres. Ved mer omfattende skader bør utskifting vurderes.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre nedbrytning og økt fare for råtedannelse.
Redusert levetid og funksjonalitet på vinduene.



Kjøkken vindu

Balkong/terrassedør

Leiligheten har en malt balkongdør i tre med to glassfelt i to-lags glass

Inngangsdør

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 6 kvm balkong bygget i tre, balkongen er opplagret på betong fundament og tresøyler. Balkongen er bygget over plattingen til leiligheten i 1. etasje.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord og har vannavrenning under gulvet med metallplater.

Rekkverket er bygget av liggende trepanel og med buet håndløper. Rekkverkshøyden er 0.89 meter

Balkongen er overbygget på litt over halve arealet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden kan forbedres hvis rekkverket heves eller skiftes ut for å oppfylle dagens krav.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi plateskjøten i taket på soverommet og i stuen, over tv-benken, er sprukket opp, veggoverflaten i boden er uferdig etter monteringen av vaskemaskinen, det mangler gulvlister og er skade på gulvbelegget i rommet.

Det er ufagmessig avslutning mellom laminat og dørkarmene i entreen og i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Reparasjon av plateskjøter i tak og utbedring av veggoverflater.

Montering av nye gulvlister og utbedring/utskifting av gulvbelegg.

Avslutning mellom laminat og dørkarmer bør utføres fagmessig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert estetisk kvalitet.

Overflater kan få ytterligere skader over tid.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulvet er av ukjent utførelse, det innvendige taket er bygget i tradisjonell trekonstruksjon.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell på soverommet, fra døren og til ytterveggen og 10 mm høydeforskjell i stuen fra åpningen til entreen og til ytterveggen på kjøkkenet.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

! TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

! TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe som er pusset og malt, sotluken er plassert i stuen.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, soveromsdørene og boddøren er uten terskel.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje og vedlikeholdsbehov på karmer og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørkarmer og listverk.

Tiltak:

Overflater bør pusses og males.

Ved behov kan utskifting vurderes.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse og gradvis økt slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med spottlights, gulvmontert toalett, hengslede dusjvegger av glass i dusjhjørnet og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk i dusjhjørnet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser og elektriske varmekabler.
Jeg har målt 30 mm høydeforskjell på gu
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Oppkant til underkant dørterskel er 13 mm fra topp flis

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er riss i fugen mellom flis og slukrist

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tiltak:

Fugene bør utbedres for å sikre tett løsning rundt sluket.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse, risiko for vanninntrenging og skader i konstruksjonen rundt sluket.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran, sluket har en løspakning i sluket.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

- Tiltak:

Tiltak:

Løs pakning i sluk bør utbedres.

Ved fremtidig oppussing bør membran og sluk skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig løsning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Løsningen er i en alder hvor feil kan oppstå uten forvarsel.



Sluk på badetrom

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med spottlights, gulvmontert toalett, hengslede dusjvegger av glass i dusjhjørnet og elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi servanten har riss i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse.

Risiko for lekkasje og fuktskader dersom rissene utvikler seg.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Flexit boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten og luftespalte under døren.

ETASJE > BAD

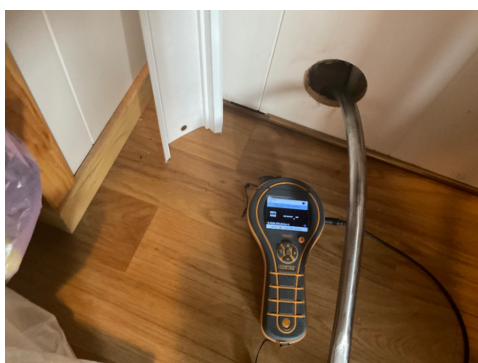
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt hulltaking i boden, i tiliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Fuktmåling i baderomsvegg/bod

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. .

Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, bak oppvaskkummen og komfyren er det montert sprutbeskyttelse. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, benkebereder og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden. Skapet er drenert til baderommet.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rør-i-rør-skapet mangler dør, og vannrørene er ikke merket. I tillegg er det i "vannsjekken" bemerket brudd på overløp fra vannskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør monteres dør på skapet.

Vannrør bør merkes i henhold til gjeldende krav.

Overløpet fra vannskapet må utbedres for å sikre forskriftsmessig løsning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert oversikt og brukervennlighet ved lekkasje eller vedlikehold.

Risiko for at lekkasjevann ikke ledes riktig ut, med fare for vannskader i tilstøtende rom/bod.

Forholdet er ikke i samsvar med anbefalte krav til rør-i-rør-system.



Rør i rør skap i boden

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

! TG 2 Varmtvannstank

I hjørneskapet på kjøkkenet har leiligheten en OSO varmtvannstank er på ca. 120 liter.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Tilkoblingen bør utføres med fast tilkobling av autorisert elektriker.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for varmgang og brannfare.

Ikke i samsvar med dagens krav til sikkerhet.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



⚡ TG 1 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.

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg
Sikringsskap med 32 ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er montert i entreen

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.
Leiligheten har muligheter for montering av vedovn til pipen i stuen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon. Med unntak av montering av downlights i speil på badet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entree

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på soverommene og i stuen, to brannslukningsapparat står i boden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

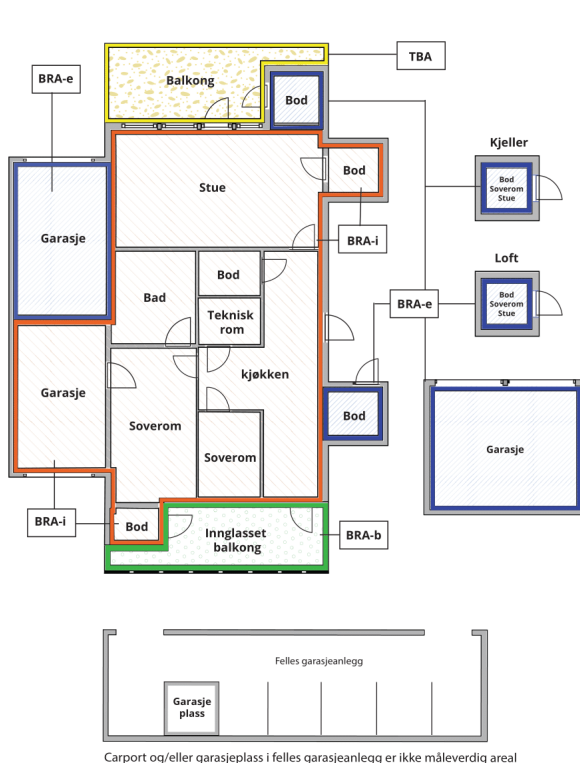
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57	6		63	6
Loft					
SUM	57	6			6
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, bod m/opplegg til vaskemaskin	Utvendig bod	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Leiligheten ligger i 2 etg. og har tilkomst via felles utvendig trapp

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 5.8 m²
Stue: 16,7 m²
Kjøkken: 8 m².
Soverom 1: 6.5 m²
Soverom 2: 10.3 m²
Baderom: 3.8 m²
Bod: 2.8 m²

Utvendig Bod: 6 m² (BRA-e)

Balkong med tilkomst fra stuen: 6 m² (TBA)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.
Leiligheten har muligheter for montering av vedovn til pipen i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 57 kvm. bruksareal (BRA) hvor 54 kvm. er P-rom og 3 kvm er S-rom.
I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 6 kvm med tilkomst fra gårdsplassen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Loni Bjerkholt- Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	23		0	5948.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gunnar Reiss-Andersens gate 107 D

Hjemmelshaver

Tagtvedt-Tunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAGTVEDT-TUNET BORETTSLAG	985711550		Larvik Boligbyggelag	Bjerkholt- Pedersen Loni

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje og er en del av Tagtvedt-tunet borettslag, sentralt plassert på Tagtvedt med ca 1000 meter til dagligvare, ca. 1700 meter til kjøpesenter og 3 km til Larvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er afaltert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
25 394 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Oppmåling/skisser	10.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	06.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelutskrift	06.09.2025		Gjennomgått	9	Nei
Vannsjekk	07.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	12.09.2025	Ferdigattest, tegninger,	Gjennomgått	50	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	Tegninger er forevist

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT1566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon