

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Veldrestubben 10, 3267 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 4063, bnr. 383, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1138

Referansenummer: RX3711

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

# 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

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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Veldrestubben 10 er bygget i 2016 og er en korsdelt firemansbolig.

Leiligheten ligger i 1. etasje mot gaten og boligen har tilkomst på langveggen.

Planløsningen består av: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom og Stue/kjøkken.

Overbygget utvendig inngangsareal og terrasse med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en garasje i felles garasjerekke og en utvendig bod i felles bodbygning.

Opplegg for vaskemaskin er på det tekniske rommet.

Boligen har oppvarming med:  
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med støpt plate på mark, veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning og taket er saltak.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, 2-lags glass og utvendige sprosser.  
Leiligheten har en malt hovedytterdør med glassfelt og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt og utvendige sprosser.

Til leiligheten er det to terrasse- og balkong arealer: Inngangspartiet har et overbygget areal og det er en overbygget terrasse med tilkomst fra stuen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett  
Vegg: malte Mdf panel plater  
Tak: malte Mdf panelbord

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert på det tekniske rommet.  
Pipen er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Baderommet har tilkomst fra entreen.  
I rommet er det vaskeservant i innredning speil med lys på siden, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.  
Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er luften

spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: baderomsplater  
Tak: malte Mdf panelbord

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet var i åpen løsning med stuen, kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål, bak platetoppen er det montert en laminert plate.  
Kjøkkenet har integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.  
Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet på det tekniske rommet.

I det tekniske rommet er det også et rørskap med fem svarte vannledninger.

Boligen har balansert ventilasjon, System Air, ventilasjonsaggregat plassert i boden.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med 50 Ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

Boligen har oppvarming med:  
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligen har røykvarsler i entreen, på begge soverommene og brannslukkningsapparat i det tekniske rommet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger kursfortegnelse eller tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

# Beskrivelse av eiendommen

## 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.

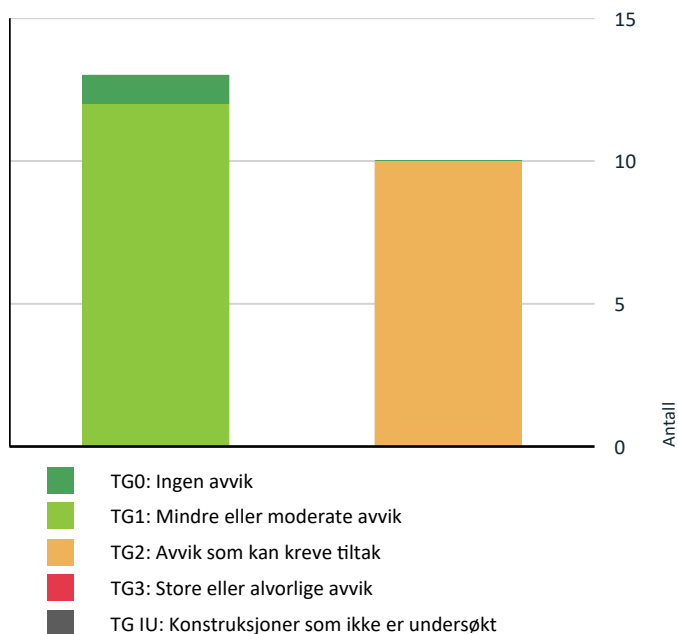
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Vedlikeholdsbehov innvendig

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet og jeg har funnet musebånd/stoppere bak trepanelen ved inngangspartiet.

**Vurdering av avvik:**

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi bordkledningen stedvis går nesten helt ned i terreng ved inngangspartiet og i blomsterkassen på endeveggen.

Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, råte og skader fra sprutvann, samt redusert lufting og uttørring av treverket.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tiltak

Kledningen bør avsluttes høyere over terreng, eller terrenget bør justeres slik at tilstrekkelig avstand oppnås.

Nedre del av kledningen bør kontrolleres for begynnende råte, og eventuelt utbedres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan treverket bli utsatt for vedvarende fukt dette kan føre til råte, sopp og forkortet levetid på kledningen, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke betydelig over tid.



Leilighetens endevegg



Trepanel ned mot asfalt ved inngangsparti

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, 2-lags glass og utvendige sprosser.



Kjøkken vindu

### TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt hovedytterdør med glassfelt.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør

## TG 1 Terrasedør

Boligen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt og utvendige sprosser.



Terrasedør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det to terrasse- og balkongarealer:

Inngangspartiet har et overbygget areal på 8,2 m<sup>2</sup> med rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91 meter  
Underlaget er av asfalt.

Overbygget terrasse opplagret på mark på 11,4 m<sup>2</sup>, plattingen har tilkomst fra stuen og har rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91m  
Gulvet på balkongen er av brunbeisede impregnerte terrassebord.

Jeg har ingen opplysninger om utførelse og tilstand på opplagring og terrassebjelker mot mark, konstruksjonen er ikke mulig å inspisere uten fysiske inngrep.



Terrasse utenfor stuen



Overbygget inngangsareal

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte Mdf panel plater

Tak: malte Mdf panelbord

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert slitasje, merker og skader på parkett- og gulvoverflater i flere rom:

Slitasje og merker på parketten i entréen,

Skjolder og merker på gulvene i soverommene, samt skadede gulvlister,

I stuen er det registrert to større skjolder, merker og hakk midt på gulvet og mot yttervegg, samt skjolder og slitt lakk rundt platen under ildstedet,

Slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen.

Forholdene fremstår som følge av alder, hard bruk og punktvis fukt- og slitasjebelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak

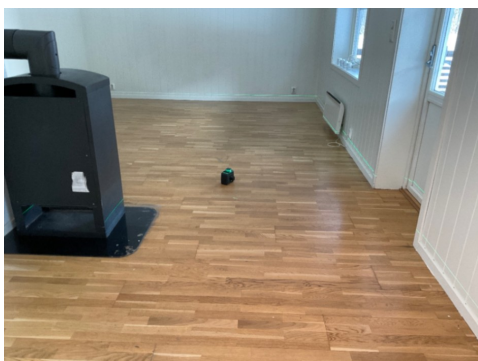
Gulvoverflatene kan utbedres ved sliping og ny overflatebehandling, der dette er mulig.

Alternativt kan utskifting av gulv og lister vurderes ved omfattende skader.

Områder med høy belastning bør beskyttes bedre for å redusere videre slitasje.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil slitasje og skader forbli synlige og kunne forverres over tid, overflatene kan oppleves som redusert standard.



Overflater i stuen

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong/mur, etasjeskiller er tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 8 mm høydeforskjell fra ytterveggen i entreen til ytterveggen i stuen

I stuen er det 10 mm høydeforskjell fra midt på gulvet til ytterveggen mot gaten.

Det er 10 mm høydeforskjell hjørnet imellom på det store soverommet

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert på det tekniske rommet.

Pipen er pusset og malt.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er uavklart om avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er i henhold til godkjente krav.

Avstanden er 10 cm fra baksiden av ildsted til list på veggen.

## Konsekvens/tiltak

## • Andre tiltak:

Jeg anbefaler ny eier og kontakte branntilsynet og innhente informasjon om ildstedet for å avklare om avstanden er godkjent

## Tiltak

Det anbefales å få avstanden mellom ildsted og brennbart materiale kontrollert av fagkyndig, for eksempel feiervesen eller kvalifisert montør. Eventuelle avvik må utbedres i henhold til gjeldende krav.

Dokumentasjon på godkjent løsning bør innhentes og arkiveres.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan det foreligge økt brannrisiko, bruk av ildsted kan bli begrenset eller pålagt utbedring av myndigheter, manglende dokumentasjon kan påvirke sikkerhet, ansvar og verdi ved salg.



Vedovn og pipe

### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørene er oppskrapet og har synlige overflateskader, samt svelling i nedre del på soveromsdørene.

Videre er det observert at baderomsdøren subber mot dørkarmen i øvre del.

Skadene fremstår som følge av bruksslitasje og fuktpåvirkning..

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## Tiltak

Døren kan utbedres, overflatebehandles, skiftes ut og justeres, avhengig av ønsket standard.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning speil med lys på siden, gulv montert toalett tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malte Mdf panelbord



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har malte Mdf plater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtromsplatene ikke er montert fagmessig, da det mangler aluminiumslist i nedre avslutning.

Manglende avslutningslist kan føre til at fukt trekker opp i platene og svekker fuksikkerheten.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

### Tiltak

Det anbefales å montere korrekt aluminiumslist i nedre avslutning, eller ved omfattende mangler, utbedre eller skifte våtromsplatene i henhold til produsentens anvisninger.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn i platene og føre til svelling og nedbrytning, risikoen for skjulte fukt- og råteskader øker, våtrommets funksjon og levetid kan bli redusert.



Manglende aluminiumslist i bunnen



Monteringsanvisning på baderomsplater

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm på en avstand på 140 cm (1:100 fall) .

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

### Konsekvens/tiltak

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

Baderommet er fungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

### Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk med synlig slukmannsjett under klemring, men ingen opplysninger om tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet. Membranløsningen kan ikke verifiseres visuelt, og utførelsen er derfor usikker.

Videre er det registrert at rørgjennomføringen i gulvet opp til servantskapet har usikker og mulig ufagmessig utførelse, noe som kan svekke tettheten i gulvkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

### Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen er ukjent. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet anbefales det å etablere ny, dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende krav.

Rørgjennomføringen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig rørlegger for å sikre tett og korrekt utførelse.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eventuelle feil i membran eller rørgjennomføring føre til skjulte fukt- og vannskader.



Rør gjennomføringen i gulvet

ETASJE > BAD/VASKEROM

## Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til dusjkabinettet har et knekt feste i nedre del.

Forholdet gir redusert stabilitet og funksjon for dusjdøren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Tiltak

Det knekte festet bør utbedres eller skiftes ut.

Alternativt bør dusjkabinettet repareres eller erstattes dersom reservedeler ikke er tilgjengelige.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dusjdøren få ytterligere funksjonssvikt, det kan oppstå økt slitasje eller risiko for skade ved bruk.



Knekt feste på skyvedør i dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i veggen og luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i bemkeskapet på kjøkkenet, i tilliggende konstruksjon uten å påviste 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.



Hulltaking i benkeskap 10.02.2026.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet var i åpen løsning med stuen, kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat med oppvaskum i stål, bak platetoppen er det montert en laminert plate.  
Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs sokkel under oppvaskbenken og mot stuen.

Videre er det påvist svelling som følge av fuktpåvirkning på skapdører, front på oppvaskmaskinen og under benkeplaten.

Det er også registrert svelling i veggpanel bak oppvaskkummen, samt svelling i benkeskapet i forbindelse med tilkobling til kjøkkenets servantbatteri.

I tillegg er det observert slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen.

Forholdene indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i området rundt oppvaskkummen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- De påviste skader må utbedres.

### Tiltak

Skadede skapdeler, sokkel og veggpanel bør utbedres eller skiftes ut.  
Gulvet foran oppvaskkummen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktpåvirkningen føre til videre nedbrytning av innredning og gulv, skadeomfang og kostnader kan øke betydelig over tid og forholdet kan påvirke bruk og hygiene.



Kjøkken



Fuktskadet kjøkken fronter og kjøkkenskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1

## Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2

## Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)

Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i det tekniske rommet

Skapet er drenert til rom sluk.

Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet.

I det tekniske rommet er det også et rørskap med fem svarte vannledninger.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tettemuffer i enden av varerør i rør-i-rør-systemet på vannrørene som går til servanten på baderommet. Manglende tettemuffer medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap, slik systemet er forutsatt å fungere.

Forholdet innebærer ufullstendig og mulig ufagmessig utførelse av rør-i-rør-løsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### Tiltak

Det bør monteres korrekte tettemuffer i endene av varerørene i henhold til produsentens anvisninger.

Det anbefales å kontrollere øvrige rør-i-rør-føringer i rommet.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:  
kan lekkasjevann renne ukontrollert ut i konstruksjonen og lekkasjer kan bli oppdaget sent og føre til skjulte fukt- og vannskader.

# Tilstandsrapport



Rør i rørskap i teknisk rom



Varmtvannstank i teknisk rom



Fordelerskap for vannledninger

## ! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast  
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet, teknisk rom og på baderommet.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, System Air, ventilasjonsaggregat plassert i boden.



Ventilasjons aggregat

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 Ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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.  
**2016 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det foreligger ikke kursfortegnelse på det elektriske anlegget, og jeg har ikke blitt forvist noe dokumentasjon på anlegget i boligen.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.  
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i teknisk rom

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.  
Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



Isolerte elementer som grunnmur

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



## 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 befaringstidspunktet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger kursfortegnelse eller tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310\_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

## Tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget.



Boligen har røykvarsler i entreen, på begge soverommene og brannslukkningsapparat i det tekniske rommet

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

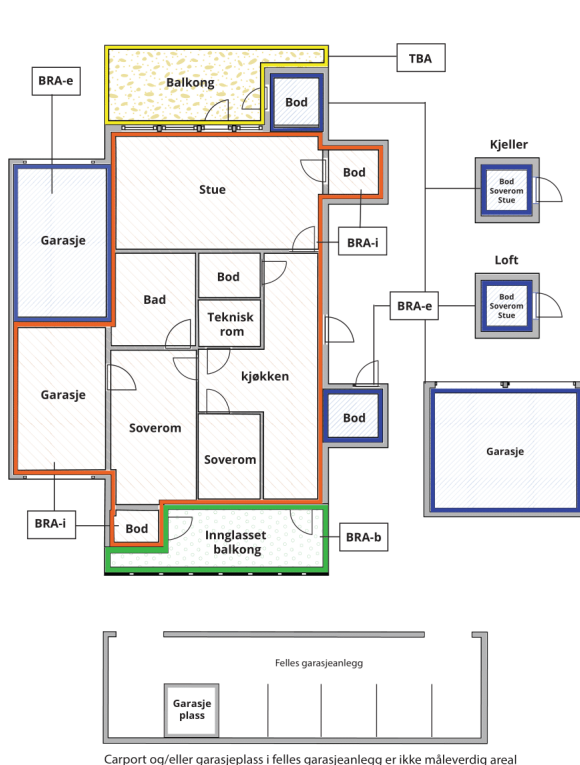
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 65                            | 23                          |                            | 88  | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     | <b>23</b>                   |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>88</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e)          | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken | Utvendig bod, garasje i felles rekke |                            |

#### Kommentar

Boligen ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles asfaltert gangareal.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 8,6 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 12,7 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 5,7 m<sup>2</sup>

Teknisk rom: 2,6 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 26,2 m<sup>2</sup>

Overbygget utvendig inngangsareal: 8,2 m<sup>2</sup> (TBA)

Terrasse: 11,4 m<sup>2</sup> (TBA)

Utvendig Bod: 5 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Garasje i felles rekke: 17,7 m<sup>2</sup> (BRA-e) I garasjen er det montert en el-bil lader.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 10.2.2026 | Robert Vang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3909 LARVIK                                 | 4063 | 383  |      | 5    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Veldrestubben 10          |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Buettner Holding AS |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i en korsdelt firemansbolig, med 200 meter til dagligvare og offentlig transport.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Veldrestubben

### 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 asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 07.02.2026 |                                                                                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 07.02.2026 |                                                                                                                             | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 09.02.2026 | Leiligheten selges uten egenerklæring og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Oppmåling/skisser    | 10.02.2026 | Egne notater                                                                                                                | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Energiattest         | 13.02.2026 |                                                                                                                             | Gjennomgått      | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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