

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kveldeveien 180, 3282 KVELDE

 LARVIK kommune

 gnr. 2095, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 19959-2115

Referansenummer: VW1199

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CON<sub>AS</sub>TXT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

## Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2023 - Montert luft-luft varmepumpe

2022 - Ny ytterdør til entre

2016 - Nytt vindu på toalettrom

ca. 2015 - Renovert bad/vaskerom

ca. 2015 - Noe nytt røropplegg

ca. 2012 - Pusset opp kjøkken

2008 - Ny vv-tank

\* Nyere vindu på bad/vaskerom

\* Montert utvendig markise

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av steinblokker.

Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (stående plank/tømmer ihht. byggeår på eldre deler), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

\* Elektriske varmekabler

\* Vedovn

\* Luft-luft varmepumpe

\* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

## Enebolig

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er ny taktekking på 1980-tallet.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakken. Selger opplyser at det meste er montert på 1980-tallet.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank) med stående kledning og etterisolering fra slutten av 1980-tallet. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft og kott. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyere vindu på bad 2 etg. og fra 2016 på toalettrom. Det meste er fra 1980-tallet.

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue 1 etg.

\* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er montert i 2022 i følge selger.

Utvendige trapp v/stue og til hage ble ikke besiktiget pga. snø. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Trapp og rekkverk v/ingangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er overflater av forskjellig type og alder.

2 etg:

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

1 etg:

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein og delvis lettklinker blokker (synlig på loft).

Feieluke ble observert på bad 2 etg.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 28.11.2024

Siste dato for feiing: 03.10.2022

Selger opplyser at pipe på kjøkken er godkjent (selv med innredning mot pipe) pga. det er murt inn ekstra stein i pipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er vegger av stein blokker i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. Se også punkt for etasjeskille 1 etg.

Heltre trapp med parkett/laminat i trinn i boligen. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje. Betong trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang og sovealkove i 2 etg. ca 2015

Vegger: Våtromsplater

Himling: MDF panel plater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, varmeovn og innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot vegger av stående plank og det er delvis utenpåliggende rørøpplagg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i ca. 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Tapet og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: HTH

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe sprekker på yttervegg under vindu og små slitasje på innredning. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg.  
Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Tapet  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i gang 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder, nyeste ca. 2015 ihht. renovering av bad.

Avløpsrør er ikke synlig. Ut fra alder så kan det være av plast og støpejern/soil. TG settes ut fra dette.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert en luft-luft varmpumpe i spisestue 1 etg.

OSO VV-tank på 200 liter fra 2008. Den står plassert i kjeller.

Det er montert utvendige markiser på fasade/gavl vegg.

El-skap:  
Plassering: Gang 2 etg.  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 50A  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
I diverse rom

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Det var snø på befaringen. Grunnmur av steinblokker (naturstein). Ikke besiktiget terreng pga. snø. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder. Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 ETG:

- \* Det er tegnet kott v/soverom. Det er i dag ett stort soverom.

1 ETG:

- \* Det er tegnet sp.kam. v/entre, det er i dag toalettrom

- \* Det er tegnet kammers v/kjøkken, det er i dag del av kjøkken

- \* Det er tegnet dør/vegg mellom stuer, det er i dag en åpen løsning

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

## Uthus

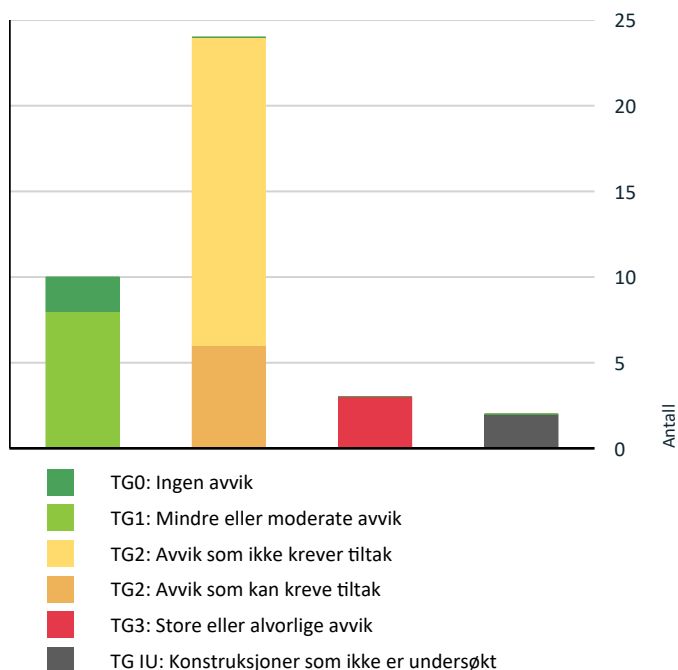
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

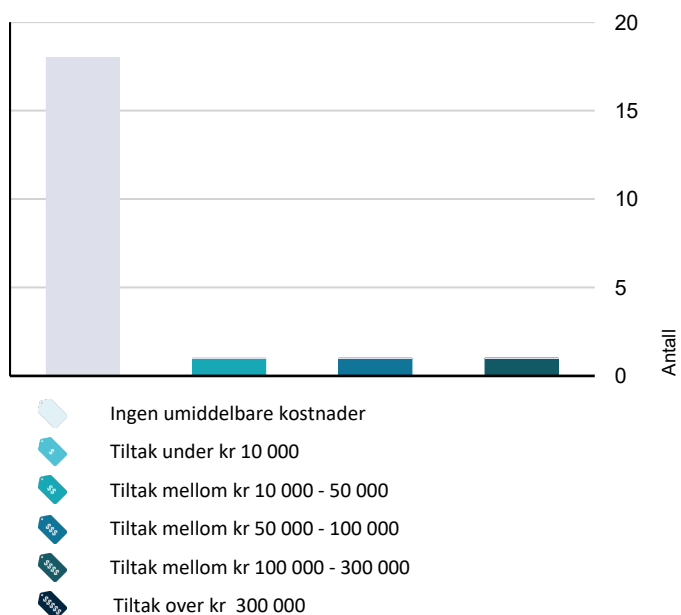


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer + kjeller.

### Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1983      Ombygging      Ombygging bolig godjent 1979

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er ny takteking på 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakken. Selger opplyser at det meste er montert på 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank) med stående kledning og etterisolering fra slutten av 1980-tallet. Normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft og kott. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

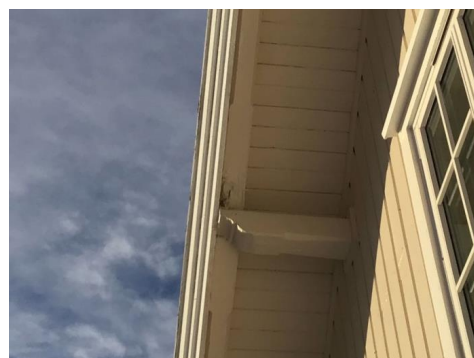
Lite eller ingen isolasjon i skille mot 2 etg. Noe skjolder i undertak, ikke fuktutslag v/bruk av fuktmåler Antydning til råte på utvendig sperrer

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.



tilkomst loft



antydning til råte

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyere vindu på bad 2 etg. og fra 2016 på toalettrom. Det meste er fra 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og elde  
Lister ligger ned mot utvendige vannbrett

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 etg.
- \* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er montert i 2022 i følge selger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje på balkongdør og ytterdør kjeller

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting på sikt

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Utvendige trapper - 2

Utvendige trapp v/stue og til hage ble ikke besiktiget pga. snø. Den er oppført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



## TG 2 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp og rekkverk v/inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

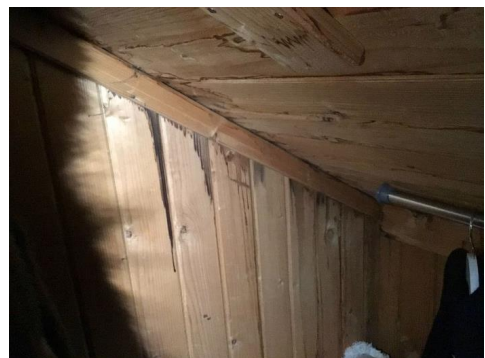
Noe eldre fukt skjolder i himling bod 2 etg.

Noe sprekker og bom i gulvfliser i entre

No merker og slitasje på gulv i stue 1 etg.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

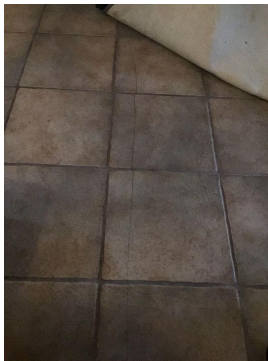


fukt skjolder himling bod 2 etg

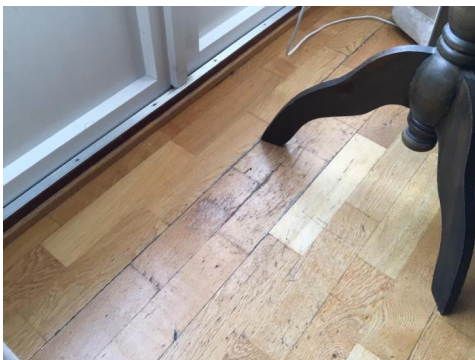
# Tilstandsrapport



fuktskjolder himling bod 2 etg



sprekker og bom i fliser entre



Slitasje gulv

## Etasjeskille/gulv mot grunn

2 etg:  
Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

1 etg:  
Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein og delvis lettklinker blokker (synlig på loft).  
Feieluke ble observert på bad 2 etg.  
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg.  
Siste dato for tilsyn: 28.11.2024  
Siste dato for feiing: 03.10.2022

Selger opplyser at pipe på kjøkken er godkjent (selv med innredning mot pipe) pga. det er murt inn ekstra stein i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er tapet og våtromsplater på pipe 2 etg.  
Sprekker i vedovn. Selger opplyser at det er bestilt nye plater

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



sprekk

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er vegger av stein blokker i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. Se også punkt for etasjeskille 1 etg.

### Vurdering av avvik:

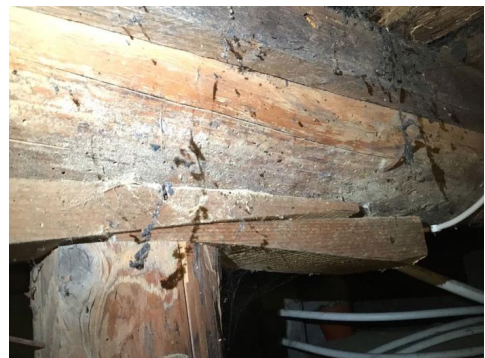
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.  
Tegn til råte i bjelke  
Tegn til skadedyr i bjelke  
Søyle er utsatt for fukt mot betonggulv

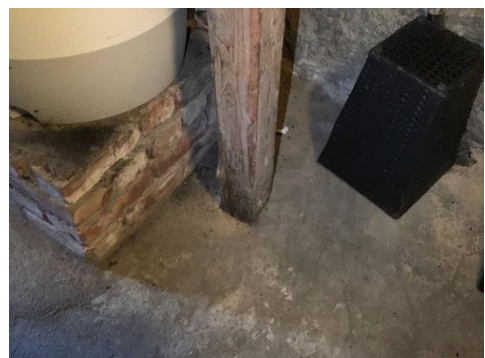
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Kontrollere kjeller av skadedyrfirma  
Skifte bjelker med råteskader  
Løfte søyle fra gulv (legge noe mellom)  
Legge fuktsikring i gulv dersom det legges nytt gulv



tegn til skadedyr

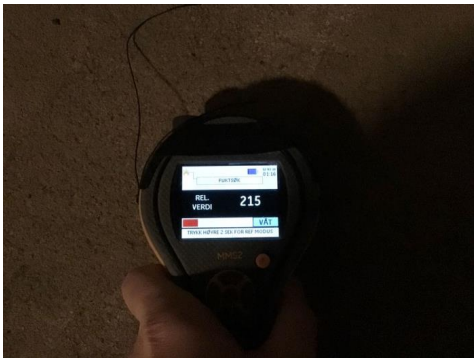


stolpe med fuktoppsug mot betong

# Tilstandsrapport



råte i bjelke



fuktutslag

## ! TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp med parkett/laminat i trinn i boligen. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Betong trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje og små merker  
Noen dører går mot karm

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang og sovealkove i 2 etg. ca 2015

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater  
Himling: MDF panel plater  
Downlights: Nei

Normal slitasje

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, begrenset fall  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Slitasje: Normal

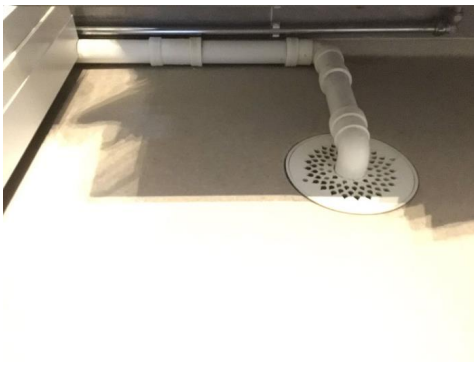
Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, varmeovn og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot vegger av stående plank og det er delvis utenpåliggende røropplegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i ca. 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Tapet og plater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: HTH

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe sprekker på yttervegg under vindu og små slitasje på innredning. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



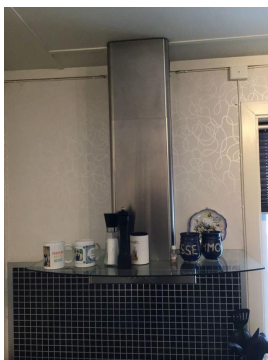
## 1 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Tapet  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekker og bom i noen gulvfliser

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Skifte fliser

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i gang 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder, nyeste ca. 2015 ihht. renovering av bad.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Noe irr på rør i fordeler skap

Mangler sprutsikring i fordeler skap gang 2 etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere sprutsikring

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Noe irr på rør i skap



Hovedkran

## Avløpsrør

Avløpsrør er ikke synlig. Ut fra alder så kan det være av plast og støpejern/soil. TG settes ut fra dette.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



## Varmtvannstank

OSO VV-tank på 200 liter fra 2008. Den står plassert i kjeller.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Andre installasjoner

Det er montert utvendige markiser på fasade/gavl vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og reparasjon av duk

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 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 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.*

El-skap:  
Plassering: Gang 2 etg.  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 50A  
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:  
I diverse rom

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

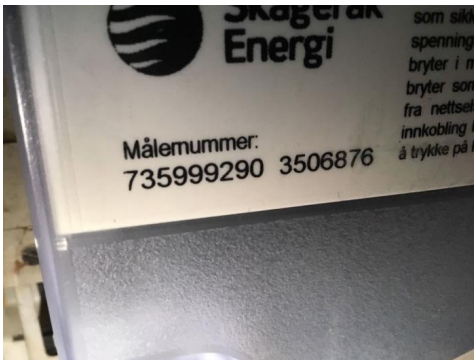
## Inntak og sikringsskap

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?  
**Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.**

## Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

# Tilstandsrapport



## TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannslukningsutstyr: Ja  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Det var snø på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av steinblokker (naturstein).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe sprekker og løse fuger

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Terrengforhold

Ikke besiktiget terreng pga. snø.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje med innredet 2 etg.

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er oppført en stor garasje med hems på tomten. Det er støpt plate på grunn. Oppført i trekonstruksjoner og med lettklinker blokker. Det er kledning og pussede/malte fasader. Det er takstein som takteking. Det er montert 2 stk. aluminium/stål leddport m/elektrisk portåpner. Ytterdør v/siden av port. Stedvis noe slitasje og svertesopp på fasader. Noe sprekker på lettklinker vegger.

## Uthus



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygning med preg av elde og slitasje. Enkel standard.

### Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

### Beskrivelse

Uthus med betongmur og dekke. Oppført i trekonstruksjoner og med platetak. Bygget bærer preg av elde, slitasje, tegn til råte og mangler. Bør påregnes utbedringer.

# 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

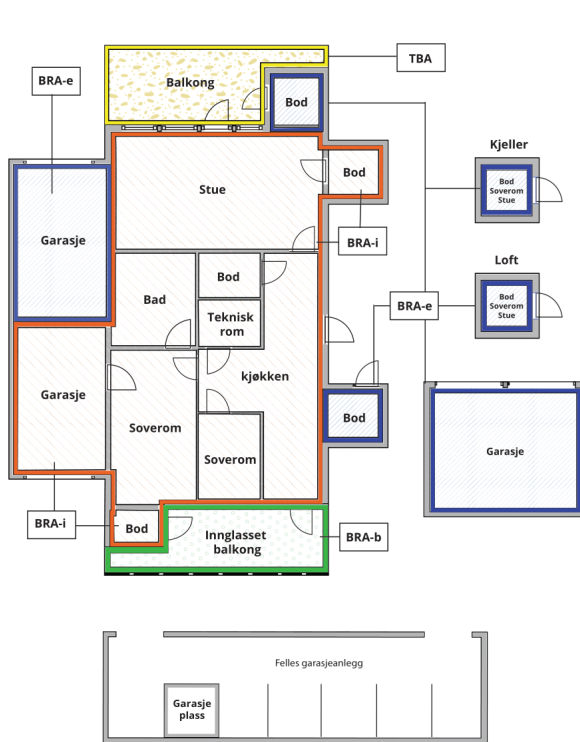
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	51			51	
1 Etasje	66			66	
<b>SUM</b>	<b>117</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Sovealkove, Bad/vaskerom , Bod		
1 Etasje	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Spisestue , Stue		



## Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:  
Gang: 8,3  
Bod: 4,1 (s-rom)  
Soverom 1: 12,1  
Soverom 2: 11,9  
Sovealkove: 4,3 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)  
Bad/vaskerom: 7,3

Kott er ikke med i arealer pga. lav takhøyde.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:  
Entre: 9,5  
Toalettrom: 1,4  
Kjøkken: 18,9  
Stue: 17,2  
Spisestue: 15,8

KJELLER:

Areal for kjeller er ikke med pga. lav takhøyde. Det er ca. 185-190 cm. høyde i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 ETG:  
\* Det er tegnet kott v/soverom. Det er i dag ett stort soverom.

1 ETG:  
\* Det er tegnet sp.kam. v/entre, det er i dag toalettrom  
\* Det er tegnet kammers v/kjøkken, det er i dag del av kjøkken  
\* Det er tegnet dør/vegg mellom stuer, det er i dag en åpen løsning

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* \* Boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brannsikkerheten. Dette er ikke

en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		30		30	
1 Etasje		62		62	
<b>SUM</b>		<b>92</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:  
Hobbyrom/stue: 29,5

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:  
Garasje: 59,0 (s-rom og BRA-e)  
Trapperom: 3,0

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		69		69	
<b>SUM</b>		<b>69</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Hems er ikke med i arealer pga. det ikke er montert gulv på hems.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Enebolig	112	5
Garasje	33	59
Uthus	0	69

---

## Kommentar

### Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

2 ETG:

Bod: 4,1 (s-rom)

### Garasje

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:

Garasje: 59,0 (s-rom og BRA-e)

### Uthus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Helge Moe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2095	15		0	20714.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kveldeveien 180

### Hjemmelshaver

Moe Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på to etasjer + kjeller av ukjent byggeår. Det er ombygd på 1980-tallet. Den ligger i et rolig og barnevennlig område i Kvelde, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og fine naturområder. Det er gode solforhold på uteområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Kveldeveien. Det er muligheter for parkering på tomt og i stor garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde. Det var snø på befarings, vanskelig å se tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

# 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.
- 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperreren 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VW1199>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon