

Tilstandsrapport



Enebolig



Anemoneveien 29, 3268 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 4063, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 21510-1082

Referansenummer: HZ4165

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Anemoneveien 29 er bygget i 1977, boligen har kjeller og 1 etasje.

Bygningen er fundamentert på mur/lettklinker med vegger av bindingsverk, utvendig er boligen kledd med stående trepanel og har saltak med tekking av dobbeltkrummet betongtakstein.

Planløsningen består av.

1. etasje: Entré, Kjøkken og Stue, 3 Soverom, Baderom, Toalettrom, Gang, Trapperom, Klesbod.

Kjeller: Gang m/trapp, 3 Soverom, Kjellerstue, Baderom, Vaskerom, Bod

På eiendommen er det en utvendig bod, stor terrasse med basseng og disponibel garasje i felles rekke.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong
Vegg: panel, malte plater, mur
Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemåte i gulvet i kjellestuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

Anemoneveien 29 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/mur. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig ståendet trekledning. Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Eneboligen har takrenner og nedløp i plast og lakkert stål. Beslagene til vinduer og luftehatte og pipe er av lakkert og plastbelagt stål.

Eneboligen har i 1. etasje malte trevinduer fra byggeår med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen.

På kjøkkenet er det malte trevinduer med to-lagsglass og toppsving, i stuen er vinduene av typen fastkarm og 2-lags glass.

Kjelleren har malte trevinduer fra bygge år med to-lags glass og er topphengslet.

På soverommene i kjelleren er det montert innadslånde PVC-vinduer med to-lags glass.

Eneboligen har en malt hovedinngangsdør med smalt glassfelt og to malte terrassedører i tre med stort glassfelt i to-lags glass.

Til boligen er det en 102 kvm stor terrasse bygget rundt eiendommens badebasseng.

Terrassen er overbygget og har levegger på ca 12 kvm av arealet.

Eiendommen har fire utvendige trapper, tre av dem er bygget i treverk og en er bygget med heller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong
Vegg: panel, malte plater, mur
Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gulv mot grunnen er av betong/mur med påforet tregulv/laminat.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i 1. etasje er det tilkoblet en peisovn i stuen og i kjelleren er det montert en lukket ovn, sotluken er plassert på soverommet. Pipen er pusset og malt.

Utforet vegg i kjelleren består vindtetting/svartpapp på murvegg, utforet med ca 50 mm spikerslag, isolert og med innvendig montert panel.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene og rekkverk av to brede gerlender.

Boligen har hvite fyllingsdører med tre speiler, døren fra gangen til stuen har et stort glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1. etasje

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren. Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis med oppkalt på vegger
Vegg: malt panel
Tak: malt panel

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk forran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Bad i kjeller

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malt mdfpanel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte mørke fronter. Benkeplaten er av laminat og det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, kompositt oppvaskkum, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk i platetopp og ut i veggen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast rør i rør og kobber, avløpsrørene er av plast. Hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Eneboligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalte i vinduene og veggventiler, boligen har avtrekk med vifte fra kjøkkenventilator, bad- vaske- og toalettrom.

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 300 liters CTC varmtvannsbereder.

Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med tre-faset 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer er montert i gangen i kjelleren.

El-billader montert på gjerde mot gaten.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemefolie i gulvet i kjellestuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

I huset er det 8 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på soverom og gang i 1. etasje og kjeller. Boligen har to brannslukningsapparat, i gangen i 1. etasje og boden i kjelleren.

Brannvarslerne er tilknyttet Verisure boligalarm med branndeteksjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

Eier har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Utover at den er fra byggeår og det synlig svart "knotteplast" rundt grunnmuren.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen har forstøtningsmurer er av naturstein og stableblokker mot gaten/parkeringen.

Terrenget rundt boligen er skrånende og faller vekk fra bygningen på nedsiden

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er lagt plast ledning fra utvendig av avstengningsventil til yttervegg, under kjellergulv og opp av gulv er det kobber.

Eier har fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert og funnet i orden.

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 det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist ferdigattest av bygningen med bruksendring til hoveddel.

Foreviste tegninger av bygningen har inntrukket inngangsparti, dør til kjøkkenet fra entreen og annen vindusløsning i stuen med vindu og dør på endevegg og stort glassfelt mot teerrassen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av boden, men boden er tegnet inn på eiendomskartet.

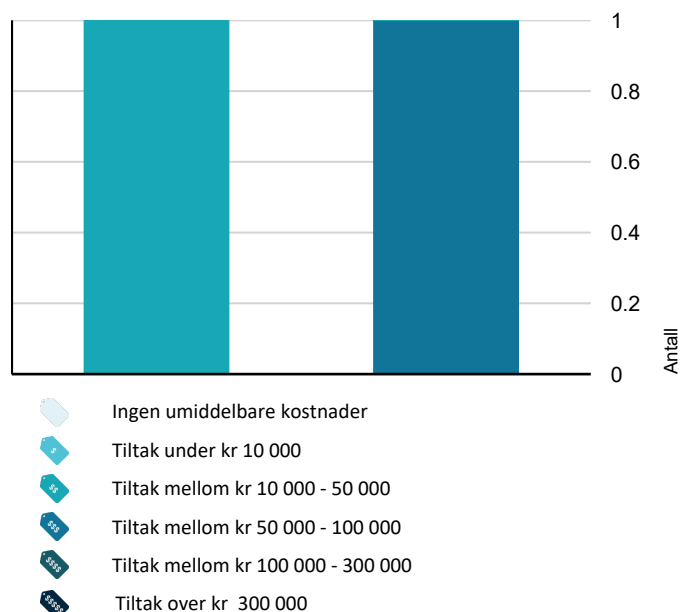
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom 1. etasje > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Baderom 1. etasje > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Baderom 1. etasje > Overflater
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Baderom 1. etasje > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende oppgraderinger og modernisering i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradert entré med inngangsdør
2024	Malt overflate på soverom
2024	Utvendig maling av bolig
2024	Soveromsvinduer i kjelleren
2023	Nytt kjøkken og fjerning av ildsted og endring av døråpning
2023	Baderomsinnredning og dusjkabinett i 1. etasje
2023	Ferdigattest på kjeller
2023	Kjøkkenvinduer
2022	Etterisolert kjøkken stue vegger og tak, kledning på yttervegg
2019	Etablert større parkeringsplass, utfylling
2019	Ramdebasseng med tilhørende terrasse
2016	Etterisolert loft på soverom og gang
2017	Innvendige dører
2016	Nytt bad og vaskerom i kjelleren
2016	Laminat i gang kjeller
2016	Vegghengt toalett i 1. etasje
2016	Påbegynt rør i rør system
2014	Loftsluke
2014	Stuevinduer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Undertaket er av finerplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Eneboligen har takrenner og nedløp i plast og lakkert stål. Beslagene til vinduer og luftehatter og pipe er av lakkert og plastbelagt stål.

Stigetrinn til pipe er montert på taket fra hjørnet på terrassen.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi beslag og takrenner har oppbrukt med en halvparten av sin brukstid, beslagene på taket og lufte hattene har avflassinger.

Og regelverket etterspør snøfangere på taket.

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.



Pipe- og takbeslag

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig ståendet trekledning. Kledningen er montert direkte på asfaltvindtettplater og er ikke luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi kledningen er ikke luftet ut fra asfaltvindtettplaten som forskriften etterspør og vindskien over inngangspartiet har en ufagmessig utførelse med to skjøter tett på hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen ser ut til å fungere i dag, men ny eier må vite om at regelverk og forskrift etterspør luftet kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med plassbygde sperrer av tre.

Konstruksjonen har undertak av finerplater.

Loftet har tilkomst fra soverommet via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/spalte langs langveggene og ventil i endeveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er fuktskjolder rundt pipen og sammentrykte pappskuffer/luftekanaler langs langveggene på loftet.

Jeg har målt 9 % fuktighet i treverket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ny eier bør følge med på utluftingen av loftet og forvent å utbedre luftingen på langveggene og etablere lufteventiler i endeveggene mot byen og mot bassenget.



Uinnredet loft

Tilstandsrapport



Fuktmåling rundt pipen

TG 2 Vinduer

Eneboligen har i 1. etasje malte trevinduer fra byggeår med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderom og gangen har punkterte glass med kondens i galasset.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvensen av punkterte glasse er det estetiske og manglende isoleringsevne.



Baderomsvinduer og soveromsvinduer

TG 3 Kjellervinduer

Kjelleren har malte trevinduer fra bygge år med to-lags glass og er topphengslet.

På soverommene i kjelleren er det montert innadslånde PVC- vinduer med to-lags glass i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi flere av kjellervinduene punkterte med kondens mellom glassrutene og vinduet på baderommet i kjelleren har råte i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Baderomsvindi i kjeller



Pvc vindu i kjeller

TG 1 Kjøkkenvinduer

På kjøkkenet er det malte trevinduer med to-lagsglass og toppsving.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkkenvinduer

TG 1 Stuevinduer

Stuen har malte trevinduer med fastkarm og 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrassedører

Boligen har to malte terrassedører i tre, dørene har et stort glassfelt i to-lags glass. Døren i gangen er fra 2014 og døren i trappegangen til kjelleren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi døren til trappegangen subber på terskelen og har bruksslitasje, døren til gangen har store skrapemerker etter hund.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedørene er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må dørene justeres og vedlikeholdes.



Terrasse i Anemoneveien 29

! TG 1 Hovedinngangsdør

Eneboligen har malt hovedinngangsdør med smalt glassfelt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Hovedinngangsdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 102 kvm stor terrasse. Terrassen har tilkomst fra gangen og er bygget rundt eiendommens badebasseng, terrassen gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord og har luker i gulvet som gir tilkomst til bassengets driftsutstyr.

Rekkverket er bygget av flettede levegg elementer.

Terrassen er overbygget og har levegger på ca 12 kvm av arealet.



12 kvm overbygget areal

! TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen har fire utvendige trapper, tre av dem er bygget i treverk og en er bygget med heller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappen fra parkeringen til plenarealet mangler rekkverk. og har for store åpninger i opptrinnene i forhold til dagens regelverk på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å montere rekkverk utbedre åpninger større en 10 cm på rekkverk og opptrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp uten rekkverk



Trapp bygget med heller

TG 1 Utvendig basseng

Nedfelt i terrassen ligger det er rammebasseng på 23,6 m²

Jeg har ingen opplysninger om bassenget og oppfordrer ny eier til å sette seg inn i bassengets tilstand sammen med selger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong

Vegg: panel, malte plater, mur

Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er malingsflekkert på gulvet i kjellerstuen, det er gliper mellom dørterskler og laminat/parkett og slitt listvekt i overgang dør/gulv til trappegang.

Det er også små uferdige arbeider som tak i kjellerboden, innkassing i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gulv mot grunnen er av betong/mur med påforet tregulv/laminat. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i stuen, fra døren til gangen og til ytterveggen mot bassenget.

Det er 15 mm nivåforskjell mellom gang og toalettrom og 10 mm nivåforskjell mellom gang og soverom.

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

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell fra ytterveggen i gangen til midt på gulvet.

Det er 45 mm nivåforskjell mellom gang og vaskerom/bad og 100 mm nivåforskjell mellom gang og kjellerbod.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i 1. etasje er det tilkoblet en peisovn i stuen og i kjelleren er det montert en lukket ovn, sotluken er plassert på soverommet.

Pipen er pusset og malt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Utforet vegg i kjelleren består vindtetting/svartpapp på murvegg, utforet med ca 50 mm spikerslag, isolert og med innvendig montert panel.

Under trappen i kjelleren har jeg boret hull i panelen og målt 16 % fuktighet i bunnsvillen/spikerslag mot gulvet.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 16 vektprosent fuktinnhold i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensene av fuktinnhold på 16 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv, men det er over anbefalt grense og kan indikere fuktproblem hvis det er stabilt høyt.

Ny eier må påregne ytterligere undersøkelser og se denne målingen i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Hulltaking i utformet kjellervegg

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene og rekkverk av to brede gerlender. Trappen har bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trespilene i rekkverket er 20 cm, forskriftskavet er på 10 cm, og det er ikke håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite fyllingsdører med tre speiler, døren fra gangen til stuen har et stort glassfelt og en soveromsdør i 1. etasje er fra byggeår. Eier opplyser om at innvendige dører er byttet fra 2017 med unntak av en soveromsdør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi boddøren, soveromsdøren i kjelleren subbert på terskelen og en soveromsdør i 1. etasje har betydelig slitasje/skrapemerker etter hund. Dørkarmene har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

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



Innvendige døre

VÅTROM

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren. Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis med oppkalt på vegger

Vegg: malt panel

Tak: malt panel

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår med ukjent membran, panel på veggene og ikke oppkant på dørterskel. Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagens forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom 1. etasje

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket på baderommet har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har panel på veggene i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Baderommet fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 200 cm)

Gulvet er tilnærmet flatt foran døren, men har fall mot sluket i den indre delen av rommet.

Topp membran ved dørterskel er ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten oppkant, 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 > BADEROM 1. ETASJE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk vifte i taket og lufte spalte i døren.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt fuktmåling i finergulvet på baderommet med tilkomst fra kjellerboden uten å påviste fukt inne i konstruksjonen. Hulltakingen er gjort på en 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 konstruksjonene i rommet.



Fuktmåling baderom 12. etasje

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Generell

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen. I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk foran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Vaskerom i kjelleren

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malte panelplater.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi mdf platene på veggen har svelling etter fuktighet i bunnen og er ikke tilstrekkelig festen i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk på et vaskerom.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene og erstatte platene med våtromsplater.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 165 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig smøremembran under slukristen

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vaskerommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksvifte i veggen og lufte spalte under døren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon fra soverommet 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.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Hulltaking mot vaskerom

KJELLER > BAD I KJELLER

Generell

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malt mdpanel

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Overflater Gulv

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 150 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom lufte elektrisk vifte i veggen og lufte spalte under døren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

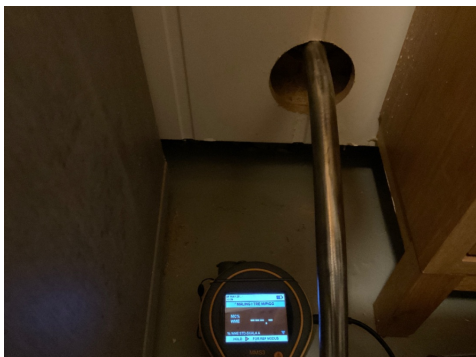
Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking baderom i kjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte mørke fronter. Benkeplaten er av laminat og det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, kompositt oppvaskkum, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk i platetopp og ut i vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 1. ETASJE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er lufte spalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Tilstandsgrad to er gitt fordi Veiledning til Byggt teknisk forskrift §15-5(4): beskriver:

"Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet".

Det er svelling i mdf platene bak toalettet etter fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler å montere lekkasjestopper i den innebygde sisternen og vedlikeholde mdf platene for å forbedre tilstandsgraden.



Toalettrom i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, (rør i rør) og kobber, det er kobberledninger fra byggeår på vaskerommet, tilførsel ledning, og til servanten på baderommet i 1. etasje.
Rør i rør oppgraderingen startet i 2016.

Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden i kjelleren

Skapet er drenert til baderommet i kjelleren.

Hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren, og det er stoppekran i rør i rør skapet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger av kobber har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran på vaskerom



Rør i rør skap

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, eier opplyser om at det er byttet avløpsrør fra kjøkkenet i 2023.

Avløpsrørene er besiktiget i boden kjelleren og i skap på kjøkken og badetrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Eneboligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalte i vinduene og veggventiler, boligen har avtrekk med vifte fra kjøkkenventilator, bad-vaske- og toalettrom.

TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 300 liters CTC varmtvannsbereder.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe, utedelen er montert på vegg mot naboen.

Eier opplyser om at det var service på pumpen i 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Varmepumpe i stuen

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med tre-faset 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer er montert i gangen i kjelleren.

El-billader montert på gjerde mot gaten.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemåte i gulvet i kjelesten og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2016 sikringsskap

2023 fordelerskap og soverom oppgradert

2016 el-bil lader

2023 stue, kjøkken

2025 entré

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har blitt forevist rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

28.04.2025.

Eier opplyser om at Slagen Elektrisk AS har utbedret avvik, anlegget er funnet i orden.



Sikringsskap i kjelleren

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 bygningssakkyndig 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.

I huset er det 8 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på soverom og gang i 1. etasje og kjeller. Boligen har to brannslukningsapparat, i gangen i 1. etasje og boden i kjelleren.

Brannvarslerne er tilknyttet Verisure boligalarm med branndeteksjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Utover at den er fra byggeår og det synlig svart "knotteplast" rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og stableblokker mot gaten/parkeringen.

Støttmurene er velfungerende i dag, men ny eier må vite om at støttmur i naturstein vil kunne endre seg med tiden og trenger vedlikehold.



Forstøtningsmurer

! TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er skrånende og faller vekk fra bygningen på nedsiden

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrengtet gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Dårligere innneklima
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er lagt plast ledning fra utvendig av avstengningsventil til yttervegg, under kjellergulv og opp av gulv er det kobber

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av sin forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Oljetank

Eier har fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert og funnet i orden.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boden ligger i hjørnet på eiendommen og er bygget på mark med ukjent fundamentering og bygningsmaterialer, innvendig gulv er av treverk, veggene er bygget i tre og har utvendig stående trepanel, taket har saltak og tekking av asfalt shingel. Bygningen har en enkel boddør og vindu mot plenarealet.

Utvendig foran boden er det en ca 4 kvm stor terrasse av impregnerte terrassebord. Terrassen gir tilkomst til boligens uteoppholdsareal og terrasse.

Boden er av enkel utførelse er uten takrenner og har gjenstående arbeid på veggen mot grusgangen.

Ny eier må forvente oppgraderinger av boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

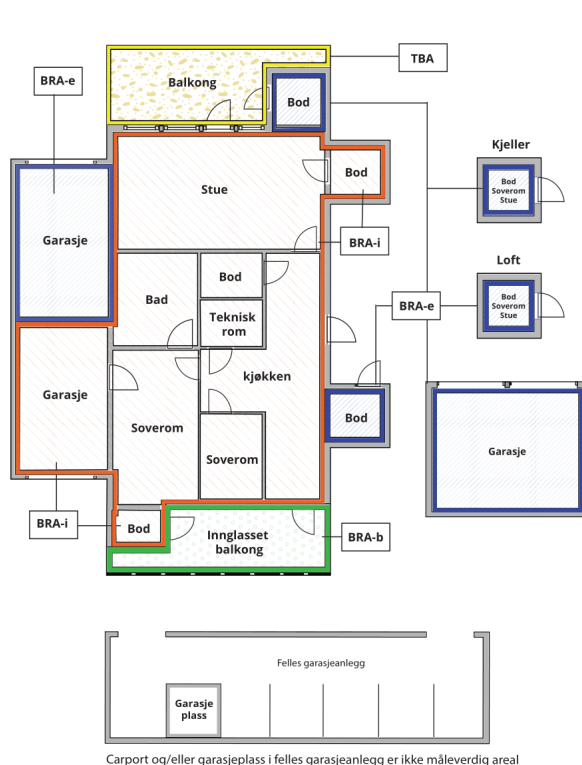
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	102
Kjeller	94			94	
Loft					
SUM	196				102
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Toalettrom 1. etasje, Baderom 1. etasje, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Bod		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom i kjeller, Gang med trapp, Kjeller Soverom 1, Kjeller Soverom 2, Kjeller Soverom 3, Bad i kjeller, Kjeller Bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Eneboligen består av 1. etasje og kjeller, boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré: 3,5 m²
Kjøkken og Stue : 41 m²
Soverom 1: 12,3 m²
Soverom 2: 7,2 m²
Soverom 3: 7,1 m²
Baderom: 5,1 m²
Toalettrom: 1,1 m²
Gang: 14,8 m²
Trapperom: 2,8 m²
Klesbod: 2,7 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 22,4 m²
Soverom 1: 6,8 m²
Soverom 2: 9,3 m²
Soverom 3: 8,8 m²
Kjellerstue: 23,8 m²
Baderom: 6,5 m²
Vaskerom: 4,3 m²
Bod: 6,1 m²

Terrasse/balkong (TBA): 102 m²
Basseng innbygget i terrassen 23,6 m²

Utvendig bod: 7 m² (BRA-e)

Boligen disponerer garasje i felles rekke: 17,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Jeg har blitt forevist ferdigattest av bygningen med bruksendring til hoveddel.

Foreviste tegninger av bygningen har inntrukket inngangsparti, dør til kjøkkenet fra entreen og annen vindusløsning i stuen med vindu og dør på endevegg og stort glassfelt mot teerrassen.

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	4
SUM		7			4
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har et rom på 7, 1 m²

Terrasse/balkong (TBA) 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av boden, men boden er tegnet inn på eiendomskartet.

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	187	9
Bod	0	7

Kommentar

Enebolig

Boligen har 196 kvm. bruksareal (BRA) hvor 187 kvm. er P-rom og 9 kvm er S-rom.

I tillegg har boligen en utvendig bod på 7 kvm.

Bod

Utvendig bod er medregnet i eiendommens S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Robert Vang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	102		0	412 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anemoneveien 29

Hjemmelshaver

Ruden Liv Rina, Ruden Svein Bruun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger innerst i blindvei på Veldre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Anemoneveien

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 skrånede tomt opparbeidet med plen, beplantning, stor terrasse og badebasseng.

Tinglyste/andre forhold

6923. 28.10.1976. Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 690 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	06.05.2025	Matrikkel, tegninger, brukstillatelse, ferdigattest hoveddel, planopplysninger, kart, info. grunnbok, avløp, piper og ildsteder	Gjennomgått	35	Nei
Grunnbokutskrift	25.04.2025	Kommunens rett til vedlikehold av ledninger.	Gjennomgått	2	Nei
Oppmåling/skisser	05.05.2025	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ4165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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