





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kremleveien 8, 3271 LARVIK  
 LARVIK kommune  
 # gnr. 2009, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 20641-1444

Referansenummer: QK1037

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS  
Taksertingstjenester og byggrådgivning



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.

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

### Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



# 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert med ringmur av betong. Tilbygget del mot nord er fundamentert med søyler av betongblokker.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledning på nord/øst vegg er skiftet i 2012. Arbeidene er utført med egeninnsats. Øvrig kledning er av eldre dato.

Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Taktekkingen er skiftet ca 2013. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I boligen er det en malt tredør med glassfelt. Døren er fra byggeår. Døren er av eldre dato men virker å fungere greit.

Til boligen er det en 23 m<sup>2</sup> terrasse og noe gangveier rundt boligen. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning og glasser. Terrassen er bygget i 2005. Arbeidene er utført med egeninnsats.

Til boligen er det to stk. utvendige trapper. Det er en støpt betongtrapp i fbm. inngangsparti og en plassbygget tretrapp fra terrasse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: Teppe, belegg og laminat  
Vegg: Malte plater, trepanel og tapet.  
Tak: Slette malte plater.

Overflatene er av eldre dato og har normal alderslitasje. Ellers grei stand.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon/tregulv som bærende undergulv.

I boligen er det en isolert stålpipeline og en teglsteinspipe.  
Til teglsteinspipen er det en plassbygget peis og en kaminovn.  
Til stålpipen er det en vedovn.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra luke i gulv i hobbyrom.

I boligen er det en enkeltretrapp til kjeller.

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

Til boligen er det en innglasset sommerstue. Sommerstuen har glasser på rekkverk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra kontor og gang.  
I rommet er det en stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og slatte malte flater i tak.

Vaskeromet er av eldre dato.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

## Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er av eldre dato.

Gulvbelegg er skiftet i senere tid.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er skiftet ca 2006

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.

Rommet er ventilert med mekanisk lufteventil på vegg og luftehull i dørbord.

Rommets innvendige overflater består av belegg på gulv, malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og soil stålrør. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra ca 2018

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselen skrusikringer.

Oppvarming  
Varmepumpe.  
Vedfyring  
Elektriske ovner.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

Det er antagelig ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuksikring av boligens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.

Tanken er tømt for parafin men ikke forskriftsmessig sanert.

Det er en brenselstank i kjeller. På tanken er det ca 200L fyringsolje.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger



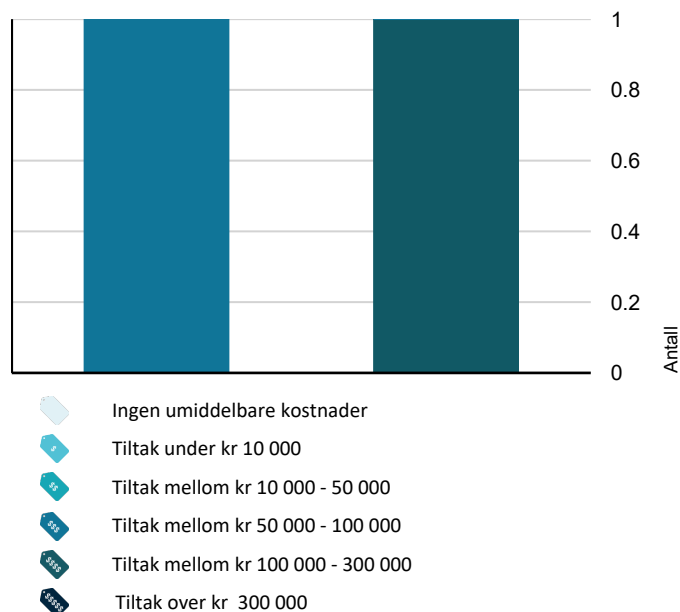
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Standard**  
Boligen holder enkel standard.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Innvendige bygningsdeler er av eldre dato.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg  
Taktekingen er skiftet ca 2013

Årstall: 2012

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Taknedløp har noe skader etter frostspreng.  
Det er noe malingsavskalling på beslag under vinduer.

Takrenner og nedløp er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Taknedløp som har frostspreng bør skiftes ut.



Malingsflass på vannbrett under vindu.



Taknedløp med frostspreng.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledning på nord/øst vegg er skiftet i 2012. Arbeidene er utført med egeninnsats. Øvrig kledning er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe malingsflass på deler av kledning.  
Det er noe sprekker og værslitasje på solutsatte plasser.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for enkelte utskiftninger i fremtiden.  
Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

# Tilstandsrapport



Kledning med alder og værslitasje.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner med rupanel som undertak.

Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen. Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er skiftet i senere tid fremstår i god stand og har god restlevetid. Eldre vinduer og vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftninger av eldre vinduer bør påregnes.



Kjellervindu fra byggeår.

## TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dør til sommerstue er fra 2016. Øvrig terrassedør er av eldre dato.

Årstall: 1980

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre terrassedør har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

## TG 1 Dører

I boligen er det en malt tredør med glassfelt. Døren er fra byggeår. Døren er av eldre dato men virker å fungere greit.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 23 m<sup>2</sup> terrasse og noe gangveier rundt boligen. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning og glasser. Terrassen er bygget i 2005. Arbeidene er utført med egeninnsats.

Til terrassen er det to stk. markiser. Markisene har værslitasje.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

## Konsekvens/tiltak

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

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det at rekkverket tilfredstiller dagens krav på 100cm



## TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det to stk. utvendige trapper.

Det er en støpt betongtrapp i fbm. inngangsparti og en plassbygget tretrapp fra terrasse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrappene har for store åpninger i rekkverk. Åpningene kan gi fare for utfall.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages mindre åpninger i rekkverkene.



Plassbygget tretrapp fra terrasse.



Betongtrapp i fbm. inngangsparti.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Teppe, belegg og laminat

Vegg: Malte plater, trepanel og tapet.

Tak: Slette malte plater.

Overflatene er av eldre dato og har normal alderslitasje. Ellers grei stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe gulvknirk.

Det mangler noe panelbord på undersiden av bjelkelag i krypkjeller.

## 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.

Det før fylles inn med panelbord der hvor det mangler.



# Tilstandsrapport



Manglende panelbord på undersiden av bjelkelag.

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

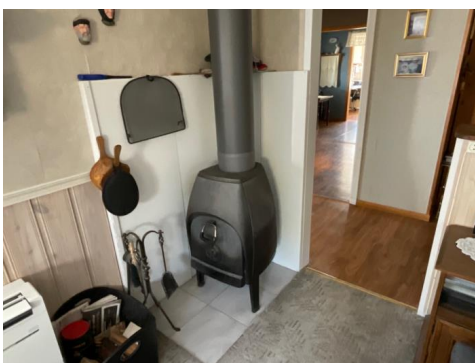
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det en isolert stålpipen og en teglsteinspipe.

Til teglsteinspipen er det en plassbygget peis og en kaminovn.  
Til stålpipen er det en vedovn.



Vedovn og stålpipen.



Oljekamin



Peis i stue

## TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra luke i gulv i hobbyrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er saltutslag på vegg.  
Noe tilsig av fukt i hjørne mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Fukt og saltutslag på vegger må sees i sammenheng med drenering og dens funksjon. Det må også tilsig av fukt i kjeller.



Fukt og saltutslag på vegger i krypkjeller.

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

I boligen er det en enkeltretrapp til kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt og mangler rekkverk/håndløper.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer greit som trapp til krypkjeller.

Det anbefales å montere håndløper i trappen.

## TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

## TG 1 Sommerstue.

Til boligen er det en innglasset sommerstue.

Sommerstuen har glasser på rekkverk.



Innglasset sommerstue.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra kontor og gang.

I rommet er det en stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og slatte malte flater i tak.

Vaskeromet er av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er i daglig bruk og virker å fungere greit.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg

### ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaske servant i innredning og lukket dusjkabinett.

Rommet er venilert med lufteventil i tak.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er av eldre dato.

Gulvbelegg er skiftet i senere tid.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er i daglig bruk og virker å fungere greit.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med slette fronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er skiftet ca 2006

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc. Rommet er ventilert med mekanisk lufterventil på vegg og luftehull i dørbord.

Rommets innvendige overflater består av belegget på gulv, malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. Det er i kjelleren en trykkpumpe til vannrør. Pumpen er ikke i bruk.

#### Vurdering av avvik:

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



#### ! TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil stålrør.

#### 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.



Avløpsrør.

#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufterventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkkenet.

#### ! TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra ca 2018

Årstall: 2018



# Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

## Varmtvannstank

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



200l VV bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med porselen skrusikringer.

Oppvarming  
Varmepumpe.  
Vedfyring  
Elektriske ovner.

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.  
**1967 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ikke som nåværende eier kjeller til.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



# Tilstandsrapport



Sikringskap

## 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.*

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell.

## TG 2 Drenering

Det er antagelig ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuksikring av boligens grunnmur. Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG:2 settes med bakgrunn i manglende drencsystemer rundt boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av betong. Tilbygget del mot nord er fundamentert med søyler av betongblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre sprekker og riss i grunnmur

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut over å følge med på sprekker og riss ansees ingen umiddelbare tiltak å være nødvendig.



Riss/sprekker i grunnmur.



Utvendig riss i grunnmur og puss.

## TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er kuppert fjell.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### 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.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

### 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 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er tømt for parafin men ikke forskriftsmessig sanert.

Det er en brenselstank i kjeller. På tanken er det ca 200L fyringsolje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger krav om fjerning eller sanering av nedgravde oljetanker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes eller sammeres.

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk.

For å bruke eksisterende tankt til biobrensen, må tanken kontrolleres og sertifiseres på ny. Dette for å sikre at tanken er tett. Kontrollen må utføres etter bransjestandard for tankkontroll, dokumenteres og sendes inn til Kommunen.



Innvendig oljetank.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Garasjen holder enkel standard

### Vedlikehold

Garasjen har noe etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

### Beskrivelse

På eiendommen er det en enkel garasje og carport.

Garasjen og karpporten holder enkel standard og har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



## 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.

## 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.

## 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 bruktendret, 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.

## 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	153			153			153
<b>SUM</b>	<b>153</b>						<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Hobbyrom , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Peisstue , Kjøkken , Kontor , Mellomgang, Soverom 3, Bad		Innglasset balkong

### Kommentar

Boligen har en planløsning over et plan.

Romfordeling:

Entre 6,7 m<sup>2</sup>

Gang 9,5 m<sup>2</sup>

Peisestue 33 m<sup>2</sup>

Stue 19,2 m<sup>2</sup>

Kjøkken 7,4 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,35 m<sup>2</sup>

Bad 3,8 m<sup>2</sup>

Vaskerom 7,2 m<sup>2</sup>

Mellomgang 6,6 m<sup>2</sup>

Kontor 7,7 m<sup>2</sup>

Soverom 8 m<sup>2</sup>

Soverom 12 m<sup>2</sup>

Hobbyrom/bod 8,7 m<sup>2</sup>

Sommerstue 22 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		39		39			39
<b>SUM</b>		<b>39</b>					<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje 39 m2

På siden av garasjen er det en 34 m2 carport.

## 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	144	9
Garasje	0	39

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2009	151		0	2329.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kremleveien 8

### Hjemmelshaver

Monsen Tom Skogheim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger usjenert til på en fjellkulle med utsikt og gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Kremleveien

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 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 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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/QK1037>

## 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