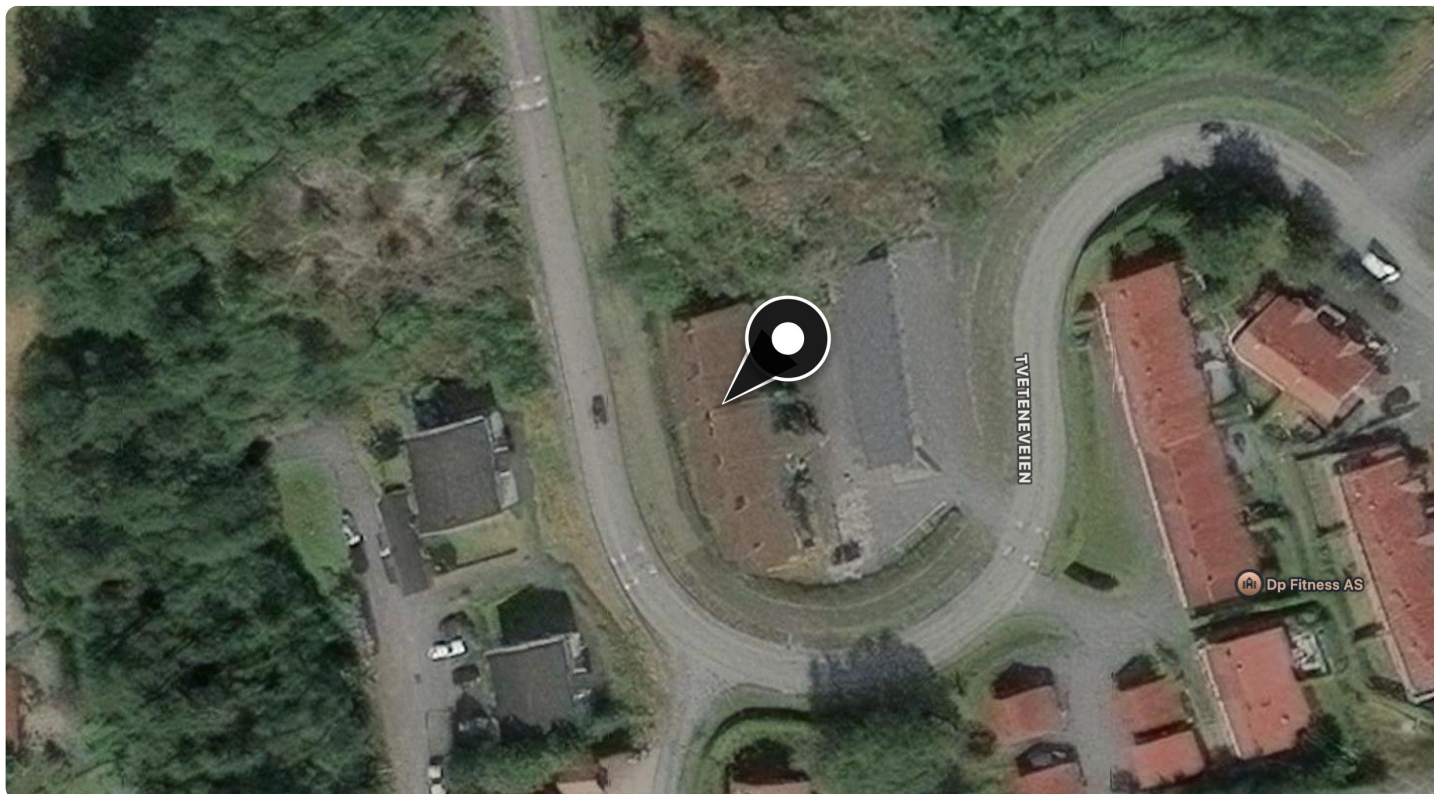


Tilstandsrapport for bolig

Tveteneveien 53C, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Tveteneveien 53C 3265 Larvik Gnr: 4060 Bnr: 55 LARVIK	Leilighet	2004	70 m ²	70 m ²	—
Oppdragsnr.	260427-002				
Befaring / Rapport	26.04.2026 / 22.05.2026				
Tilstede	Undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt	Treroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig fra 2004 i Tvetenevpsen. Leiligheten fremstår i normalt god stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som normalt for en bolig av respektive alder.
Planløsning	Planløsningen består av stue/kjøkken, gang, entrè, innebod, 2x soverom og dusjbad. Innvendige overflater består av parkett på gulv i stue og kjøkken, panel og malte plater på vegger samt malte plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, men bærer preg av bruk i tillegg til skader i parkett.
Byggemetode	Vinduer og terrassedør fra byggeår med rammeverk av malt treverk og tolags isolerglass. Takkkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Loftsgulvet er isolert med innblåst løsisolasjon. Balkong beliggende utenfor stue med takoverbygg. Gulvdekke av impregnerte terrassebord og rekkverk av stående bordkledning, alt fra byggeår.
Kjøkken og våtrom	Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredning med malte MDF-fronter fra byggeår — statistisk levetid for innredningen er medgått. Dusjbad fra byggeår med flislagt gulv og vegger. Ingen kjente fuktskader. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.
Tekniske anlegg	Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vanninstallasjoner er utført med rør-i-rør-system, samt avløp av PVC. Oppvarming skjer via elektriske varmekabel og panelovn. Pipe finnes, men ildsted ikke montert. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Jordfeilbrytere er montert på kurs 2 og 7. Det opplyses at el.tilsyn og vannsjekk/sjekk av røranlegg ble utført februar 2025.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsfagkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befarings, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere

ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid – den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge – indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskserien 700 (bl.a. 700.530). DIBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsfagkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsdato.

Eiendomsopplysninger

Tveteneveien 53C, 3265 Larvik

Gnr 4060 / Bnr 55 · LARVIK

Byggeår 2004 (TEK97)	Boligtype Leilighet	BRA 70 m²
Oppvarming Elektrisk	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Astrid Helene Hafsten	Tilstede / oppl. Undertegnede	—

Byggemåte

Støpt betongdekke mot mark, yttervegger av isolert stenderverk med trepanel, vinduer fra byggeår, samt takverk av takstoler med taktekke av betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 5810 / 50 km/t)
Høyde over havet	101 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra N. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+16.8m), NØ (+6.2m), Ø (+2.2m), NV (+1.2m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 21.1%, Ø-vegg: 6.5%
Vær ved befaring	8.7 °C, delvis skyet, 2.6 m/s (NØ), 43 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 82 mm (11 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningsfaglige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke fremlagt
● Godkjente bygningstegninger	Frelagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke fremlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Frelagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke fremlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke fremlagt
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke fremlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Frelagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (9 KP)

VÅTROM

3 KP

Dusjbad - Fuktmåling og hulltaking	Konstruksjonen er ikke åpnet og det er ikke foretatt destruktiv prøvetaking — omfanget av eventuell fukt kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Dusjbad - Gulv	Korrekt fall til sluk ikke anlagt.
Dusjbad - Sluk, membran og tettesjikt	Membranens forventede levetid medgått.

KJØKKEN

2 KP

Kjøkken - Innredning og utstyr	Innredningen har forholdsvis høy bruksslitasje.
Kjøkken - Overflater - Gulv	Svelling skyldes typisk periodevis vannsøl, lekkasje fra tilkoblingslange, eller defekt pakning.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv	Fuktbelastning fra kjøkkenområdet kan ha bidratt til sprekkdannelse og misfarging, og parketten har overskredet forventet levetid.
------	--

VINDUER OG DØRER

2 KP

Dører	Over halvparten av levetiden er brukt opp.
Vinduer	Over halvparten av levetiden er brukt opp.

VVS

Varmtvannsbereider/varmesentral	Overskredet forventet levetid med økt risiko for indre korrosjon og lekkasje.
---------------------------------	---

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Étasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
2. etasje	70.0 m ²	70.0 m ²	—	—	6.0 m ²	—
Sum	70 m²	70 m²	—	—	6 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023

2. etasje	m ²
Stue og kjøkken	30.0 m ²
Soverom 1	7.7 m ²
Soverom 2	11.2 m ²
Dusjbad	5.2 m ²
Gang	6.7 m ²
Entrè	5.3 m ²
Innebod	2.9 m ²

Etasjeskiller og gulv på grunn

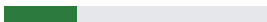
TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskillere er kontrollert. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller skjevhet.

Levetid:  28 % • 22/80 år

Innvendige trapper

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Vinduer og dører

TG 2

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer (innvendig)

TG 2

Vinduer fra byggeår med tolags isolerglass og rammeverk av malt treverk. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Årsak til forhøyet TG: Over halvparten av levetiden er brukt opp.

Konsekvens: Utskiftninger må påregnes - ikke umiddelbart, men på sikt,

Levetid:  63 % • 22/35 år

Dører (innvendig)

TG 2

Terrassedør med malt treverk fra byggeår. Over halvparten av levetiden er brukt opp. [Migrert fra utvendig vurdering]: Beslag og vannbrett rundt vinduer kontrollert utvendig uten anmerkning.

Årsak til forhøyet TG: Over halvparten av levetiden er brukt opp.

Konsekvens: Utskiftning må påregnes - ikke umiddelbart, men på sikt,

Levetid:  73 % • 22/30 år

Takkonstruksjon/loft

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Konstruksjon

TG 1

Fagverkstakstoler av tre med spikerplater i knutepunkter. Innblåst løsfyll i loftsgulv fremstår jevnt fordelt og med tilstrekkelig tykkelse. Dampsperre er ikke synlig fra loftsiden — fullgod kontroll er ikke mulig.

Levetid:  44 % • 22/50 år

Lufting av takverk

TG 1

Lufting av takkonstruksjonen fremstår funksjonell.



Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 1

Balkong utenfor stue med takoverbygg, impregnerte terrassebord og rekkverk av stående bordkledning med relativt høy slitasje og vedlikeholdsbehov.

Levetid:  110 % • 22/20 år








Dusjbad

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Keramiske fliser på vegger. Fuger fremstår uten synlige sprekker eller avvik. Normal bruksslitasje for alder. Levetid:  110 % • 22/20 år
Gulv TG 2	Flislagt gulv med opphøyd terskel ved dør. Fall på 2° fra terskel mot sluk, men kun 0,4° i sluknær sone — under krav til tilstrekkelig fall mot sluk. Årsak til forhøyet TG: Korrekt fall til sluk ikke anlagt. Konsekvens: Optimal avrenning av vann til sluk vil ikke skje. Levetid:  110 % • 22/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Synlig membran under slukklemming kan ikke bekreftes, uten at dette utelukker at membran er til stede. Årsak til forhøyet TG: Membranens forventede levetid medgått. Konsekvens: Risiko for utettheter. Påregnet oppgradering. Levetid:  110 % • 22/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Rørføringer i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer. Levetid:  44 % • 22/50 år
Ventilasjon TG 1	Rommet ventileres via Villavent-ventilatoren på kjøkken som igjen styrer avtrekk fra kanalvifta på loft.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med skap, toalett samt opplegg til vaskemaskin. Levetid:  147 % • 22/15 år
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking er ikke utført grunnet tilstøtende konstruksjoner og kjøkkeninnredning. Fuktmåling i vegg fra kjøkken viste normale verdier. Tilstanden bak fliser og tettesjiktets funksjon er ukjent. Årsak til forhøyet TG: Konstruksjonen er ikke åpnet og det er ikke foretatt destruktiv prøvetaking — omfanget av eventuell fukt kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. Konsekvens: Skjult fuktskade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet er fra byggeår og tettesjiktets type, utførelse og tilstand er ukjent.



Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Overflater - Vegger og himling

Vegger og himling av malte plater uten registrerte avvik.

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv med registrerte fuktskader der kjøleskapet har vært plassert.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Svelling skyldes typisk periodevis vannsøl, lekkasje fra tilkoblingslange, eller defekt pakning.

Konsekvens: Risiko for fuktopptak i undergulv.

Ventilasjon

Ventilator med utblåsning over tak er montert.

TG 1

Vann-/avløp

Kobberrør for vannforsyning og grå PVC-avløp med S-lås er synlig under benk. Skap er åpnet og kontrollert — overflater fremstår tørre uten misfarging. Fuktføler med vannstoppventil er montert.

TG 1

Innredning og utstyr

Innredning med malte MDF-fronter har forholdsvis høy slitasje. Skrog og benkeplate er av foliert spon, og kjøkkenet er i åpen løsning med stue.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Innredningen har forholdsvis høy bruksslitasje.

Konsekvens: Ingen direkte konsekvenser utover at eksponert sponkjerne vil gi svell over tid.

Levetid:  **88 %** • 22/25 år



Overflater innvendig

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

110 % av forventet levetid medgått

22 av 20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger og himling av malte plater. Generell overflateslitasje som å forvente i en brukt bolig.

Overflater - Gulv

TG 2

Parkett på gulv i stue og kjøkken har høy slitasje med langsgående sprekk i senter samt stedvise skjolder forenlig med fuktbelastning over tid.

Årsak til forhøyet TG: Fuktbelastning fra kjøkkenområdet kan ha bidratt til sprekkdannelse og misfarging, og parketten har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Kan gi økt fuktopptak i undergulv og medfører behov for utskiftning av parkett.



Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Konstruktiv trebeskyttelse er gjennomført etter gjeldende standarder fra byggeår. Trevirke i kontakt med fuktkilder er beskyttet med fuktsperre, og krypkjeller er ventilert med plastfolie på grunn. Utvendig trevirke oppfyller minimumskrav for avstand fra terreng.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Ingen synlig tegn til skadedyr er registrert pr befaring.

Pipe og ildsted

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipe og ildsted - Samlet vurdering

TG 1

Pipe med sotluke finnes i stue. Ildsted er ikke montert.

Levetid:  73 % • 22/30 år



Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Mekanisk avtrekk montert.

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger

TG 1

Koblingsskap for rørsystem med stoppekran er montert i gang. Våtsensor med stengeventil er montert i tilknytning til rørsystemet.

Levetid:  73 % • 22/30 år

Avløpsledninger

TG 1

Avløpsledninger ikke synlig tilgjengelig for inspeksjon. Byggeår tilsier plastør (PVC). Normal bruksslitasje for alder på omlag 22 år.

Levetid:  73 % • 22/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 2

Varmtvannstank på 115 liter fra byggeår, montert under kjøkkenbenk. Tilkoblet strøm via støpsel — ikke fast elektrisk anlegg. Lekkasjesensor med stengeventil er montert. Tanken har en alder på omlag 22 år og har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Overskredet forventet levetid med økt risiko for indre korrosjon og lekkasje.

Konsekvens: Utskiftning må påregnes, og lekkasje kan gi vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Levetid:  63 % • 22/35 år

Vannledninger (utvendig)

TG 1

Boligen er tilkoblet kommunalt vannverk. Stikkledninger fra byggeår med en alder på omlag 22 år — 55% av forventet levetid er brukt.

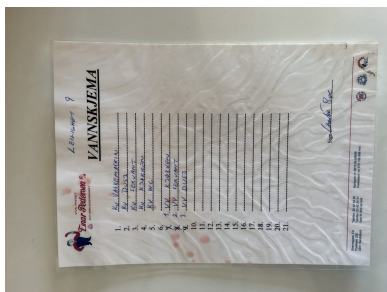
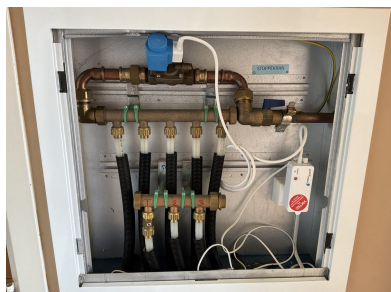
Levetid:  55 % • 22/40 år

Avløpsledninger (utvendig)

TG 1

Utvendige avløpsledninger er tilkoblet kommunalt nett. Stikkledninger er ikke kontrollert — dette underpunktet er unntatt fra tilstandsanalysen og kontrolleres ikke ved befarng.

Levetid:  55 % • 22/40 år



Elektrisk anlegg

Rekkverk og håndløper

Radon

Radon er en radioaktiv gass som siver inn fra grunnen og kan akkumuleres innendørs.

Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien (maks ved utleie) er 200 Bq/m³ iht. Strålevernforskriften § 6.

TEK10 (2010) innførte krav om radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn i nybygg med oppholdsrom mot grunn.

Langtidsmåling gjennom minst to måneder i fyringssesongen anbefales for eldre bolig uten dokumentasjon.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygnings sakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygnings sakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygnings sakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygnings sakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 28.04.2026