

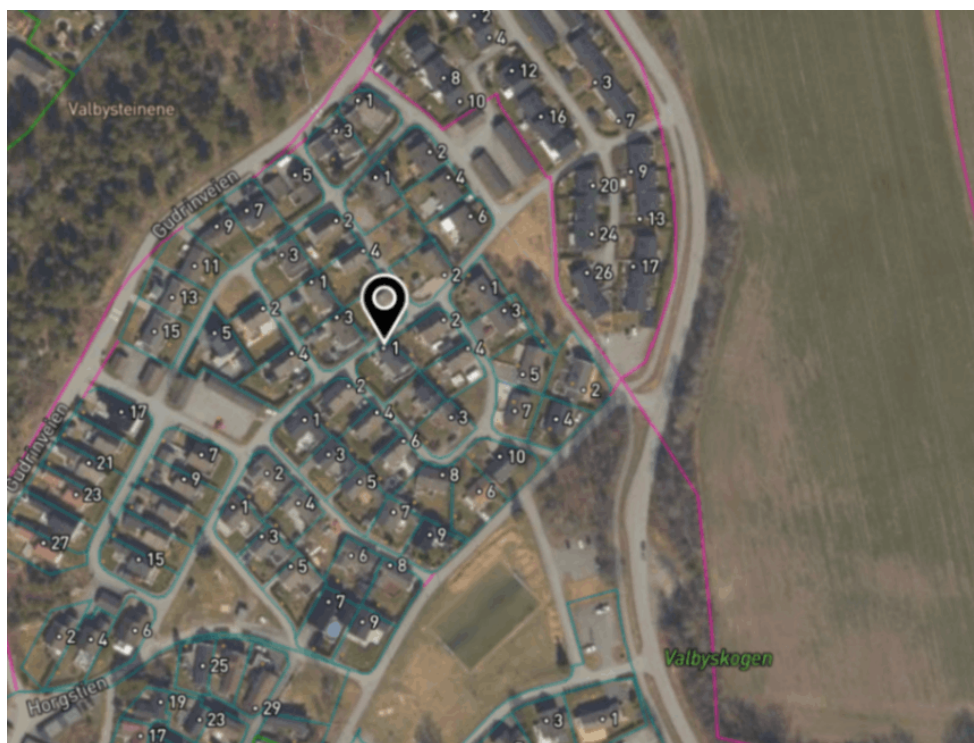
# Tilstandsrapport

📍 Runesteinveien 1, 3261 LARVIK

📖 LARVIK kommune

# gnr. 1027, bnr. 98

Areal (BRA): Enebolig 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 20166-1565

Referansenummer: PF1245

Autorisert foretak: Schau Takst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



Gyldig rapport  
17.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Schau Takst AS

### Rapportansvarlig



Einar Schau

einar@schau.no

480 48 000

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

# 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

## GENERELT

Enebolig over to plan oppført på Valby i Larvik. Bygget ble oppført i 1980 og store deler av de opprinnelige bygningsdelene finnes fortsatt. Innvendig er det foretatt flere oppgradering over tid.

## PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i 1.etg består av entrè, dusjbad, gang, kjøkken, stue og 1x bod. 2.etg har gang, 3x soverom og dusjbad. I tillegg finnes ei 5.5kvm stor alkove og en 2.2kvm stor bod som ikke er målbart grunnet lav takhøyde.

De innvendige overflater består eksempelvis av parkett og laminat på gulv, vegger av malt tapet, samt Takess-plater i himlinger. Boligen besitter normalt grei innvendig standard - slitasjegraden er som å forvente i en eldre, brukt bolig.

## BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med ringmurer av plasstøpt betong og blokker mot fast fjell. Inn via grunnmur er det luke til krypkjeller under huset.

Varierende takhøyde, men stort sett grei tilkomst til det meste av arealet. I krypkjelleren registreres noe fukt langs fjell etc, men intet større fuktproblem ble pr befaring avdekket. Det kan med fordel anlegges forbedret ventilering, til tross for at flere ventiler er montert.

Yttervegger av isolert stenderverk kledd med stående tømmermannspanel fra byggeår som har naturlig slitasje og elde. Framtidig vedlikehold vil innebære noe materialutskiftning.

Brorparten av boligens vinduer skiftet i 2014 - kun enkelte eldre, slitte vinduer i 2.etg.

Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår - lekkasjer ikke kjent, men forventet levetid er nær utgått. Utenfor soverom1 i 2.etg finnes en 3.4kvm stor, utkraget balkong av trekonstruksjoner. 40kvm stor terrasseplattning utenfor stue. Gulvdekke av impregnerte bord med særlig slitt overflate montert over bjelkelag fundamentert med søyler til terreng. Rekkverk av tette bordganger i stedvis høyde 165cm mot nabo - store skjevheter i rekkverk.

## KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, men gulvlaminat ble skiftet i ca 2020. Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Dusjbad med dør fra entrè i 1.etg er oppusset i 2018 i følge selger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og undertegnede har ikke kjennskap til hvilken aktør som har bygget rommet.

Våtrommet i 2.etg er eldre og den forventede levetid er i stor grad utgått - påregnet renovering.

## TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Rørføringer jevnt over eldre - lekkasjer ikke kjent.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument,

men registreres å være gjennomgående eldre.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende oppgraderinger er foretatt:

\*oversikten er ikke nødvendigvis komplett

2014-Skiftet brorparten av boligens vinduer

2015-Montert luft-til-luft varmepumpe

2018-Bad 1.etg renoveret

2020-Takstein vasket og rengjort

2020-Kledningen sist gang overflatebehandlet

2022-Ny gulvlaminat på kjøkken

2022-Boligen innvendig overflatemalt vegger

Det skal påminnes at bygget er ca 403 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |          |
|------------|------------|------------|----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM    |
| 1.etg      | 76         | 73         | 3        |
| 2.etg      | 38         | 38         | 0        |
| <b>Sum</b> | <b>114</b> | <b>111</b> | <b>3</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

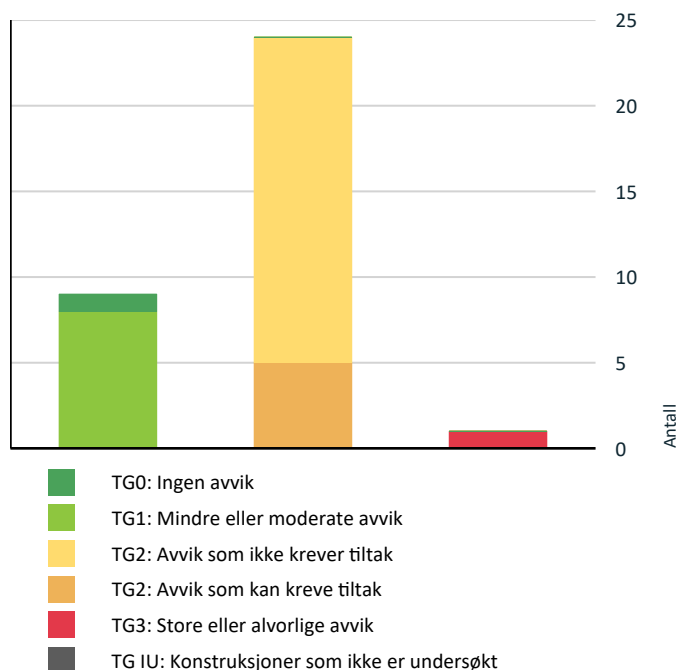
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

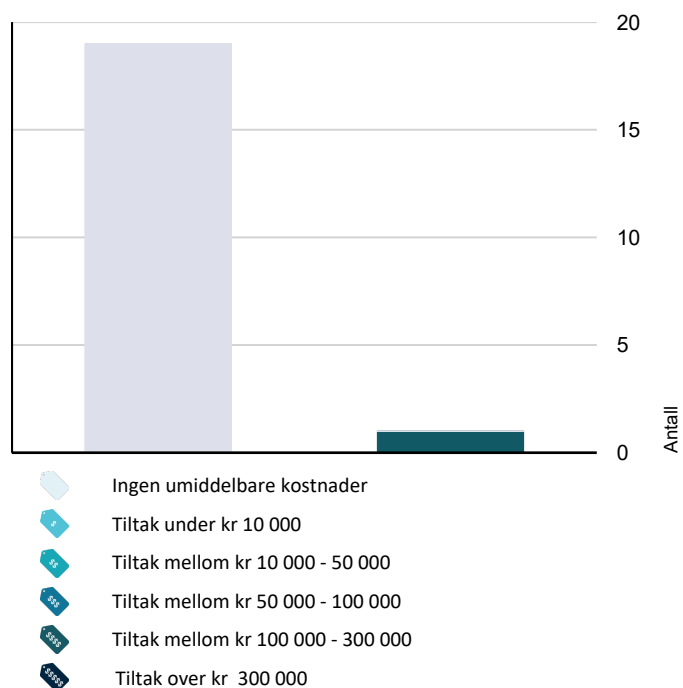
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



##### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell elde og slitasje.



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevhet / utglidning registret.

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



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
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.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Utvendig > Vinduer - eldste** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)  
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

**Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Veggplater feil montert.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

**Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Forventet levetid medgått

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår - samt med enkelte oppgraderinger i ettertid.  
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.  
  
Sikringsskap med eldre porselensikringer, samt enkelte automatsikringer montert på vegg i entrè.  
Kursoversikt er ikke oppdatert tilpasset antall kurser.

**Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG 2

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.

Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Lekkasjer ikke kjent, men forventet levetid er nær utgått.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår. En del avflasket overflatebehandling registrert.

Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Ikke snøfangere. Ikke stigetrinn.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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/bslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader kledd med stående tømmermannspanel fra byggeår som har naturlig slitasje og elde. Framtidig vedlikehold vil innebære noe materialutskiftning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Tilkomst til loft kun via et par knekort fra trappegang i 2.etg.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår.

Konstruksjonen består av loftsromtakstoler i konstruksjonsvirke / treverk.

Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

Boligens loftsetasje er bygget i takstolen og etasjens gulv ligger således an mot takstolene undergurt / gulvbjelke.

Konstruksjonen er begrenset luftet med spalter ved takutsikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Forbedret ventilering kan vurderes av ny eier.

#### Vinduer - eldste

TG 2

Eldste vinduer fra ca byggeår i 2.etg har høy slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Vinduer

TG 1

Brorparten av boligens vinduer skiftet i 2014. Benyttet fabrikk malt rammeverk og tolags isolerglass.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Enkeltfløyede terrassedører fra 2014 i stue 1.etg, samt på soverom1 i 2.etg.

Årstall: 2014

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utenfor soverom1 i 2.etg finnes en 3.4kvm stor, utkraget balkong av trekonstruksjoner. 90cm høyt rekkverk. Materialsitasje med malingavflassing finnes, men ingen større skader er avdekket.

40kvm stor terrasseplattning utenfor stue. Gulvdekke av impregnerte bord med særlig slitt overflate montert over bjelkelag fundamentert med søyler til terreng. Rekkverk av tette bordganger i stedvis høyde 165cm mot nabo. Store skjevheter i rekkverk. Trapp med tosidig rekkverk til terreng. Skjevheter i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av parkett og laminat.  
Vegger av malt tapet.  
Himling av Takess-plater.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard - slitasjegraden er som å forvente i en eldre, brukt bolig.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnheter i planet. 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.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 1

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

## Pipe og ildsted

TG 1

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår.  
Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.  
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Sotluke tilgjengelig i krypkjeller - underlag av betong og stein.

I stue er montert en Morsø peisovn med glassfelt i dør. Ovnene er montert på underlagsplate av ildfast materiale.

# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 2

Inn via grunnmur er det luke til krypkjeller under huset. Varierende takhøyde, men stort sett grei tilkomst til det meste av arealet. I krypkjelleren registreres noe fukt langs fjell etc, men intet større fuktproblem ble pr befaring avdekket. Det kan med fordel anlegges forbedret ventilering, til tross for at flere ventiler er montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Ventilering kan hjelpe for å skape lavere luftfuktighet i rommet.

## Innvendige trapper

TG 2

Repostrapp av malt heltre med tepper i trinn. Rekkverk og håndløper på én side - ikke håndløper langs vegg. Normalt greit fungerende.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 1.ETG > BAD

### Generell

Dusjbad med dør fra entrè i 1.etg er oppusset i 2018 i følge selger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og undertegnede har ikke kjennskap til hvilken aktør som har bygget rommet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger av FiboTrespo våtromsplater. Veggplater er montert uten korrekte bunnsokkellist. Himling av Takess-plater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater feil montert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Intet akutt problem, men fuktbelastning av platene i underkant kan over tid oppstå.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv av fliser. Oppkantflis til vegg. Plant rundt sluk - ikke korrekt fall retning sluket.

Årstall: 2018

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvsluk under kabinett ikke vurdert grunnet sin plassering under kabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangel av synlighet betyr ikke at membran ikke er montert.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, servant med skapinnredning, samt toalett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Ingen tilluftspalte under dørbled.

Årstall: 2018

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Dusj og servant grenser mot yttervegg hvor det ikke kan foretas hulltaking for fuktmåling. Det er ikke valgt å bore fra øvrige vegger da gulv under badet er kontrollert underfra og funnet OK.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETG > BAD

### Generell

TG 3

Dusjbad i boligens 2.etg er fra byggeår og således er all forventet levetid utgått. Påregn oppgradering.

Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg. God terskelhøyde ved dør.

Vegger av våtromstapet, samt fliser rundt innkassert badekar.  
Fuktopptak i del av vegg ved badekar - både mot bod og mot soverom.  
Himling av Takess-plater.

Av installasjoner finnes toalett, servant med skapinnredning, samt flisinnbygget badekar. Store sprekk i servanttopp.

Ventilasjon via ventil med naturlig luftig i himling, samt mulighet til å lufte via vindu. Ingen tilluftspalte under dørblad.

Rommet må påregnes oppgradert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Rommet har en alder som tilsier at renovering må påregnes - av denne årsak er ikke hulltaking for fuktmåling foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn renovering.

## KJØKKEN

## 1. ETG > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje.  
Rommets innredning er fra byggeår, men gulvlaminat ble skiftet i ca 2020.

Gulv av laminat.  
Vegger av malt tapet.  
Himling av Takess-plater.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.  
Frittstående hvitevarer.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i benkeplate der hvor denne fuktbelastes fra vaskeum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin.  
Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god - men generell elde finnes og må forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Intet akutt, men oppgradering må på sikt forventes.

## Avtrekk

TG 2

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid medgått

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn oppgraderinger/utskiftninger

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår, samt delvis oppgradert på det tidspunkt bad 1.et ble renoverrt. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

### Vurdering av avvik:

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

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmtvannstank

TG 2

200 liter varmtvannstank fra byggeår plassert i rom uten sluk, men på steingrunn i krypkjeller.

### 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.

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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.*

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår - samt med enkelte oppgraderinger i ettertid.  
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Sikringsskap med eldre porselensikringer, samt enkelte automatsikringer montert på vegg i entrè. Kursoversikt er ikke oppdatert tilpasset antall kurser.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

- 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

## Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarsler montert.

Brannslukker montert - ukjent alder.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget er i stor grad oppført på underlag av fjell.

# Tilstandsrapport

## Drenering

! TG 2

Overflatevann vil naturlig renne inn under huset og videre til laveliggende terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår, montert på sokkel av plaststøpt betong. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren.

Fra krypkjeller registreres en større skjevhet/utligning som forventes å ha vært slik siden byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet / utglidning registret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig.

## Terrengforhold

! TG 0

Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.

Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Rørføringer fra byggeår er enkelt tilgjengelig via krypkjelleren under huset. Ingen kjente lekkasjer.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |          |                                                                           |                       |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                                       | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.etg      | 76                            | 73         | 3        | Entré , Bad , Gang , Kjøkken , Stue                                       | Bod                   |
| 2.etg      | 38                            | 38         | 0        | Gang , Soverom 1, Soverom 2, Alkove innenfor soverom1 (ikke målbart), Bad | Bod (ikke målbart)    |
| <b>Sum</b> | <b>114</b>                    | <b>111</b> | <b>3</b> |                                                                           |                       |

### Kommentar

1.etg  
Entré: 2.3kvm  
Dusjbad: 4.4kvm  
Gang: 10.3kvm  
Kjøkken: 13kvm  
Stue: 40kvm

Bod: 3.2kvm

2.etg.  
Gang: 7kvm  
Soverom1: 13.5kvm  
Alkove innenfor soverom1: 5.5kvm - rommet har ikke rømningsvei eller tilstrekkelig lysinnslipp, men rømning kan skje fra først tilstøtende rom - ikke målbart grunnet mangel av 190cm bredde i 60cm av rommet.  
Soverom2: 7.8kvm  
Dusjbad: 6.7kvm

Bod: 2.2kvm ikke målbart grunnet mangel av 190cm bredde i 60cm av rommet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rapportens instruks er å kontrollere hvorvidt boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling. Uten å gjøre inngrep i konstruksjonen kan brannmotstanden i de ulike konstruksjoner i liten grad vurderes. Ergo, avvik kan forekomme, men undertegnede har ikke sett umiddelbare tegn som tilsier at ikke byggetidens krav er ivaretatt.

#### 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:* "Alkove" og "bod" i 2.etg har ikke tilstrekkelige takhøyde i tilstrekkelig bredde til å være målbart

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 15.8.2023 | Einar Schau | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3805 LARVIK                                       | 1027 | 98   |      | 0    | 364.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Runesteinveien 1                |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Demir Fahri, Demir Turkan |      |      |      |      |                      |                            |            |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 225 000 | 2017 |

# 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.

## 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 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.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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-norsktakst/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/PF1245>

## 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