

Tilstandsrapport



Enebolig



Guriskogen 42, 3261 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 1028, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 21510-1053

Referansenummer: QX5976

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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

Guriskogen 42 har to etasjer og er bygget i 2023, med ferdigattest i 2024

Boligen er fundamentert på støpt plate og isolerte L-elementer mot grunnen.

Veggene har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med luftet, liggende trepanel.

Takkonstruksjonen har saltak teknet med dobbeltrikummet betongtakstein på lekter og sløyfer lagt på Hunton undertak.

Romfordeling i boligen:

1. etasje: Enté, Stue m/trapp, kjøkken, Bad/vaskerom
2. etasje: Loftstue m/trapp, 3 soverom, Bad, Bod/teknisk rom

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i gulvet i entreen og i begge baderommene, i stuen er det en vedovn.

Jeg opplyser om at i ferdigattesten er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm. som på befaringstidspunktet ikke er bygget på eiendommen, og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Guriskogen 42 er bygget på en støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende brunbeiset trepanel.

Takkonstruksjonen på huset er saltak, oppbygd med W-takstoler og loftet er en lukket.

Boligen har taktekingen av dobbeltrikummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertak av asfaltimpregnert trefiberplate (Hunton undertak)

Nedløp, beslag og snøfangere er av lakkert og plastbelagt stål.

Eneboligen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, sidehengsling og 3-lags glass. Vinduene i stuen og på soverommene har innvendig persienner.

Boligen har en malt hovedinngangsdør med et smalt vertikalt glassfelt.

I eneboligen er det montert to malte terrassedører, dørene har store glassfelt med tre lags glass. Døren fra stuen er dobbel.

Til boligen er det to terrasser (TBA)

Den ene har tilkomst fra kjøkkenet og er 6,3 kvm, den andre har tilkomst fra stuen, er overbygget og på 4,5 kvm.

Terrassene ligger direkte på mark og har gulv av kvadratiske betongheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er av tradisjonell bjelkelagskonstruksjon.

Radonsikring mot grunnen er utført.

Til boligen er det en stålppe, til pipen er det tilkoblet en rentbrennende ovn plassert i stuen i 1. etasje.

Eneboligen har en lakkert tretrapp med malte vanger, håndløper og rekkverk, rekkverket har stående, runde metallspiler.

De innvendige dørene i bygningen er svartmalte fyllingsdører med et stort slett felt, dørene har pakning og terskelen er i eik, døren til bod/teknisk rom er en skyvedør.

I entreen er det montert skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra enteen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte plater

Bad 2. etasje

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har 2 sluk.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, flislag vegg i kokesonen, svart oppvaskum, ventilator, kjøøl/frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn,

Beskrivelse av eiendommen

platetopp, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til huset er i (rør i rør) skapet på bad/vaskerom 1. etasje

Boligen har balansert ventilasjon med et Systemair ventilasjon aggregat montert i bod/teknisk rom i 2. etasje.

I eneboligen er det en Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter montert på baderommet i 1. etasje.

Huset har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 13 automat sikringer er montert i entreen.

Oppvarming:

Huset har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvet og vedovn i stuen.

I eneboligen er det to røykvarslere, plassert i begge stuene i 1. og 2. etasje, i entreen er det et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at byggegrunnen er av tilkjørte drenerende masser og at tomten er drenert via drenerende masser i grunnen og ledet til drencsystem og videre i bekkeløp.

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.

Eiendommen er tilnærmet flat, og er avgrenset av grøfter mot friareal og vei.

Takvannet fra boligen ledes til grunnen i grusfylte sementrør på hjørnet av bygningen. (sandfang)

Eier opplyser om at utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

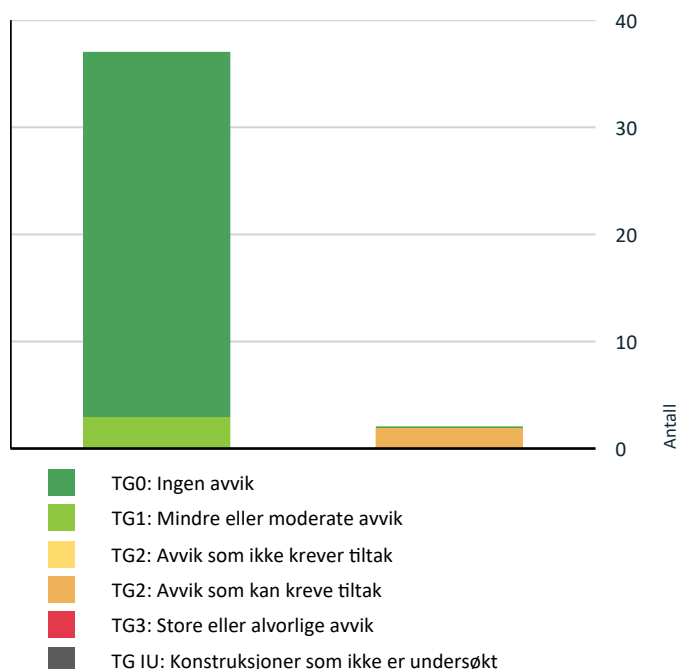
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger og ferdigattest er forevist.

I ferdigattesten til Guriskogen 42 er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Standard

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

Vedlikehold

Bygget oppført de siste to årene med ferdigattest datert 20.08.2024.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein. Eier opplyser om at taksteinen ligger på lekter og sløyfer med undertak av asfaltimpregnert trefiberplate (Hunton undertak) Taket er besiktiget fra gårdsplassen.

! TG 0 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og snøfangere er av lakkert og plastbelagt stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende brunbeiset trepanel. Trepanelen er lufttett og har en avstand på 10 cm over plenen.

Ny eier bør være klar over at kledning nærmere bakken en 15 cm bør overvåkes for å unngå fuktskade og råte.



Kledning mot terreng

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på huset er saltak, oppbygd med W-takstoler som ligger an på ytterveggene. Loftet er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

! TG 0 Vinduer

Eneboligen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, sidehengsling og 3-lags glass. Vinduene i stuen og på soverommene har innvendig persienn.



Vindu på soverom 2. etasje m/sidehengsling.



Vindu i stuen med toppsving

Tilstandsrapport

! TG 2 Hovedinngangsdør

Boligen har en malt hovedinngangsdør med et smalt vertikalt glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi hovedinngangsdøren og karmen er løs fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Dør og karm bør festes forskriftsmessig, eventuelt skiftes dersom festet ikke lar seg utbedre.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert tetthet og sikkerhet.

Økt risiko for trekk, fuktskader og ytterligere deformasjon av dør og karm.

Eier opplyser at ny inngangsdør er på lager og byttes ved salg.



Hovedinngangsdør

! TG 0 Terrassedører

I eneboligen er det montert to malte terrassedører, dørene har store glassfelt med tre lags glass. Døren fra stuen er dobbel.



Terrassedør fra kjøkken



Terrassedør fra stue

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det to terrasser (TBA)

Den ene har tilkomst fra kjøkkenet og er 6,3 kvm, den andre har tilkomst fra stuen, er overbygget og på 4,5 kvm.

Terrassene ligger direkte på mark og har gulv av kvadratiske betongheller.



Terrasse ved kjøkken



Terrasse ved stue

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi laminatgulvet mellom trapp og terrassedør i 1. etasje har sprekker, og det er registrert sprekker i gipsskjøter og i hjørnet på trappeoppgangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Laminatgulvet bør repareres eller skiftes på det skadede området.

Gipsskjøter bør sparkles og males på nytt.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for videre sprekke-dannelser.

Estetisk forringelse av innvendige overflater.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er av tradisjonell bjelkelagskonstruksjon.

Jeg har målt 8 mm høyde forskjell fra punkt foran oppvaskkum til yttervegg i stuen i 1. etasje og 10 mm høydeforskjell fra punkt midt på gulvet i loftstuen til punkt ved yttervegg over inngangsdøren i 2. etasje.

Eier opplyser om at husets gulv mot grunnen med tilhørende isolerte L-elementer ligger an på en 200 mm armert og støpt plate og Glasopor som fyllmasse.

! TG 0 Radon

Eier opplyser om at radonsikring mot grunnen er utført.

Radon måling er ikke utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

! TG 0 Pipe og ildsted

Til boligen er det en stålpipe, til pipen er det tilkoblet en rentbrennende ovn plassert i stuen i 1. etasje.



Pipe og ovn i stuen

! TG 0 Innvendige trapper

Eneboligen har en lakkert tretrapp med malte vanger, håndløper og rekkverk, rekkverket har stående, runde metallspiler.

! TG 0 Innvendige dører

De innvendige dørene i bygningen er svartmalte fyllingsdører med et stort slett felt, dørene har pakning og terskelen er i eik, døren til bod/teknisk rom er en skyvedør.



Innvendig dør til badetrom



Skyvedør til boden

Tilstandsrapport

! TG 0 Andre innvendige forhold

I entreen er det montert skyvdørsgarderobe.



Skyvdørsgarderobe

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra enteen. I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte plater



Bad/vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

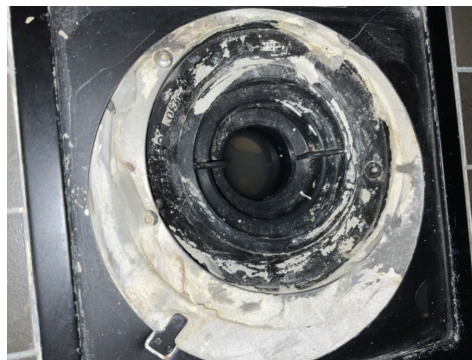
! TG 0 Overflater Gulv

Jeg har målt 38 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjnise (Horisontal avstand 270 cm). Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk og synlig slukmansjett under klemring. Eier opplyser at baderommet har smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjnise 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

! TG 0 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen i baderommet fordi baderommet er nylig oppført og har dokumentasjon på utførelse. Dusjnisen i grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenket dusjnise med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har 2 sluk.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: Malte plater



Baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Overflater Gulv

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjnise (Horisontal avstand 270 cm)
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har to plastsluk, under badekar og i nedsenket dusjnise, med synlig slukmansjett under klemring.
Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under badekar 2. etasje



Sluk i dusjnise 2. etasje

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenket dusjnise med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til badet rommet fordi badet rommet er nylig oppført og har dokumentasjon på utførelse.

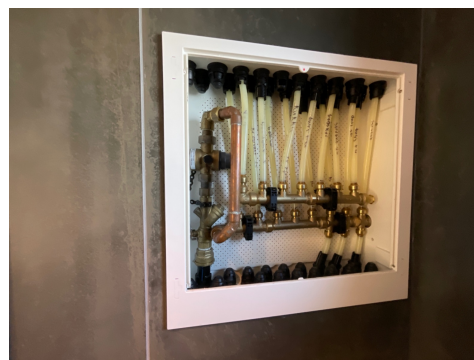
Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i badet rommet i 1. etasje.

Hoved stoppekranen til huset er i (rør i rør) skapet.



Rør-i-rør skap på badet rom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, flislag vegg i kokesonen, svart oppvaskkum, ventilator, kjøl/frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vannstoppeventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

! TG 0 Avløpsrør

Eneboligen har avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med et Systemair ventilasjon aggregat montert i bod/teknisk rom i 2. etasje.



Ventilasjonsanlegg

! TG 0 Varmtvannstank

I eneboligen er det en Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter montert på badet rommet i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport



Varmtavannstank

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 13 automat sikringer er montert i entreen.

Oppvarming:

Husert har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvet og vedovn i stuen.

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.

2023

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

Ja PEC elektro Sandefjord AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny bolig

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? Sjekker 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?

Ja

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

Nei



Sikringsskap i entreen

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I eneboligen er det to røykvarslere, plassert i begge stuene i 1. og 2. etasje, i entreen er det et brannslukningsapparat.

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

Eier opplyser om at byggegrunnen er av tilkjørte drenerende masser.

! TG 0 Drenering

Eier opplyser om at tomten er drenert via drenerende masser i grunnen og ledet til drens-system og videre i bekkeløp.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er tilnærmet flat, og er avgrenset av grøfter mot friareal og vei.
Takkvannet fra boligen ledes til grunnen i grusfylte sementrør på hjørnet av bygningen. (sandfang)

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	11
2. Etasje	64			64	
SUM	124				11
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom 1. etasje		
2. Etasje	Loftstue m/trapp, bad 2. etasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod/teknisk rom		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling 1. etasje:

Entré: 4,4 m²
Stue m/trapp 39,8 m²
Kjøkken: 8,4 m²
Bad/vaskerom: 5,8 m²

Romfordeling 2. etasje:

Loftstue m/trapp: 23,5 m²
Soverom1: 10,9 m²
Soverom 2: 9,9 m²
Soverom 3: 7,3 m²
Baderom: 5,9 m²
Bod/teknisk rom: 3,6 m²

Terrasse:

Tilkomst fra kjøkken 6,2 m² (TBA)
Tilkomst fra stuen: 4,5 m² (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er forevist.

I ferdigattesten til Guriskogen 42 er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	4

Kommentar

Enebolig

Boligen har 124 kvm. bruksareal (BRA) hvor 120 kvm.er P-rom og 4 kvm er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Robert Vang	Takstingeniør
26.9.2025	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1028	105		0	413.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Guriskogen 42

Hjemmelshaver

Karlsen Geir Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Guriskogen 42 har grenser til friområde og lekeplass, det er ca 900 meter til offentlig kommunikasjon og 3 km til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Guriskogen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og gangvei og tilkomst er asfaltert med omramming av belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Det er felles renovasjonsløsning for Guriskogen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

610 000

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	19.09.2024	Matrikkel, brukstillatelse, ferdigattest, tegninger, planopplysninger, vann og avløp, kommunale gebyrer,	Gjennomgått	39	Nei
Grunnbokutskrift	02.10.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2024	
2	28.09.2025	Fornyelse av tilstandsrapport etter befaring ny 26.09.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX5976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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