

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jegersborggata 12A, 3257 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 991

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 08.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 21510-1114

Referansenummer: CG7728

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang




VANG TAKST


Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Jegersborggata 12A og Jegers Borettslag er bygget i 1970 årstall og har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller, Boligen har vegger av mur/betong som utvendig er pusset, og kledd med platekledning. Bygningen har "flatt" tak med ukjent tekking

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles trapperom og heis.

Planløsningen består av
Entre, kjøkken, stue med utg. til innglasset balkong, soverom, bad, toalettrom

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og har tilgang til felles vaskerom i kjeller.

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malte plater og betong
Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panel- smartovner, elektrisk peisovn i stuen, og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Eier opplyser om følgende i egenerklæringen:
- Tidligere eier har gjennomført oppussing av baderom i 2008, Arbeid utført av Bach Johansen Interiør as
- 2022 nytt laminatgulv alle rom, underlag forsterket ved dør til soverom, der var det svikt i gammelt gulv
- Ny innmat i sikringskap (Automatsikringer), eldre stikkontakter og brytere
fornyet Januar 2022, godkent av DLE i etterkant. -
- Det er montert nye Mill smart ovner i alle rom, feb/22
Arbeid utført av Andebu Elektro AS

Jeg minner spesielt om :
- Eier opplyser om i egenerklæringen. Balkongen er innglasset, og ved kraftig vind i tillegg, kan det komme litt drypp, spesielt fra balkong over, som ikke har innglassing pt., som kan samle seg litt på balkong-gulv, og bør tørkes opp for å unngå skade på laminatgulvet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og aluminium utside.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med aluminiumsutside og glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en 8,5 kvm innglasset balkong som har tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malte plater og betong
Tak: malt betong

Eier opplyser om at boligens etasjeskiller er bygget av mur/betong

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår, dørene er uten terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet har tilkomst fra soverommet.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: våtromstapet
Tak: malt betong

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum og utslagsvask.
I rommet er det kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett og hovedstoppekran til leiligheten.

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

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malt betong og plater
Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til leiligheten er plassert i hjørnet på toalettrommet.

Leiligheten er tilknyttet felles avtrekk i bygningen med avtrekk fra baderom, toalett og kjøkken, det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i kjøkken-, soverom-, og stuevindu.

En OSO varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panel- smart ovner, elektrisk peisovn i stuen, og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen, og i stuen,
Røykvarsleren i entreen er tilkoblet bygningens brannsentral.
Brannslukningsapparatet er plassert på baderommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

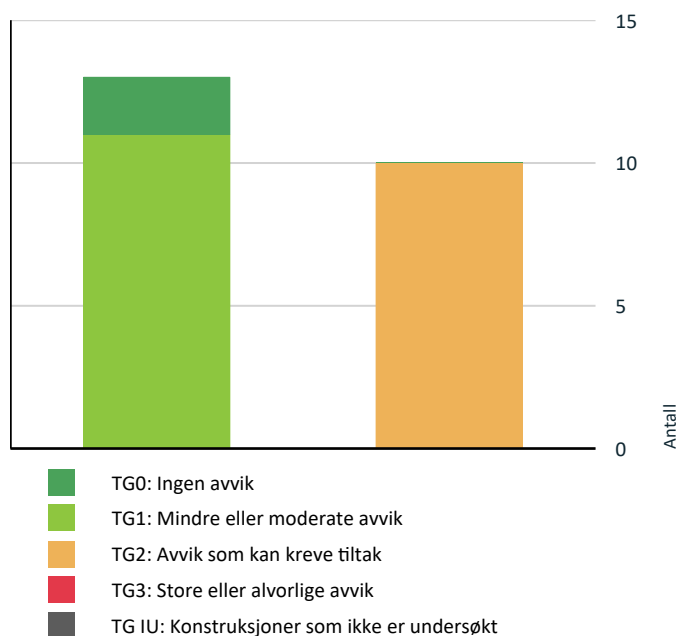
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest fra 08.desember 1971

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Kjøkkenventilator og hulltaking i kjøkkenvegg til friluft.
2023	Modernisering	Rehabilitert sikringsskap, med automatsikringer
2022	Modernisering	Maling av alle tak, og vegger, lagt gulv med laminat og rettet opp ujevnheter
2022	Modernisering	Laminatgulv lagt på den innglassede balkongens tregulv.
2022	Modernisering	Byttet elektriske brytere og sikkontakter, montert smart panelovner
2022	Modernisering	Gulvmontert toalett

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og aluminium utside.

Kjøkkenvinduet er fra 2014, de andre vinduene er fra ulike og ukjente årstall.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.



Inngangsdør

! TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsutside og glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 8,5 kvm innglasset balkong som har tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen har laminatgulv, eier opplyser om at laminaten er lagt på balkongens tregulv.

Rekkverket er av aluminium og platekledning med innglassing fra håndlist-høyde
Rekkverkshøyden er 0.98 m

Jeg har ingen kjennskap til balkongens membran/tettesjikt.

Eier opplyser om i egenerklæringen at ved kraftig vind kan det komme vanndrypp, spesielt fra balkong over, som ikke har innglassing. Vann samler seg på gulvet, og bør tørkes opp for å unngå skade på laminatgulvet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.
Membran og overflater på balkongen kan ikke inspiseres, fordi de ligger skjult under laminatgulvet.
Dette betyr at man ikke kan bekrefte om membranen er tett eller i god stand.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:
Undersøke balkongen nærmere ved å åpne konstruksjonen (hvis mulig) for å sjekke membranens tilstand og tetthet.

Forebygge for vanninntregning ved og montere tetningslister i innglassingen.

Konsekvens:
Vann kan trenge inn og forårsaker fuktskade på i laminatgulvet.



Innglasset balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: malte plater og betong
Tak: malt betong

Overflatene er pusset opp i 2022 og det finnes bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eier opplyser om at boligens etasjeskiller er bygget av mur/betong

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

På kjøkkenet har jeg har målt 7 mm høydeforskjell fra dør åpningen til punkt foran innredningen og ytterveggen.

I stua og i entreen målte jeg at gulvet er 11 millimeter høyere eller lavere fra døråpningene og litt inn på stuegulvet.

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

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.

TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Jeg anbefaler at ny eier tar en egen radonmåling for å være helt sikker på radon nivået i egen bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår, dørene er uten terskel og er fuget fra dørkarm og ned til laminatgulvet.

Dørene til stue og kjøkken er finerte dører og er ikke montert på befæringsdagen, men er lagret i kjellerboden.

Tilstandsrapport



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra soverommet.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: våtromstapet
Tak: malt betong

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



Baderom

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg med fliset oppkant fra gulvet, taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Baderommet har tett dusjkabinett og rommets overflater er beskyttet mot stor fuktbelastning.

Tilstandsgrad to er gitt fordi:

Veggene i rommet tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter for våtrom. Dette gjelder både materialbruk, oppbygging og fuktsikring.

Vinduet er plassert i våtsonen ved dusjkabinettet, noe som ikke er anbefalt, da det øker risikoen for fuktskader på vindu, karm og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Ny eier bør være forberedt på at badet kan måtte oppgraderes dersom det skal brukes til dusjing på vegg og gulv.

Vinduet bør beskyttes bedre eller vurderes byttet til egnet materiale. Slik at det tåler bruk fra våtsonen.

Oppussing av badet bør gjøres etter dagens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning, mugg, og råteskader i vegger og vinduskarm.

Kan bli dyrere å utbedre senere hvis skader utvikler seg.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 15 mm.

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

Oppkant dørterskel er av eikelist og på 28 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Baderommet er velfungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til soverommet, fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten/membranen må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Baderommet har tett dusjkabinett og rommets overflater er beskyttet mot stor fuktbelastning.



Sluk på baderom

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet felles avtrekk system i bygningen med avtrekksventil i veggen.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tiltak:

Det bør etableres en luftespalte på ca. 1–2 cm under baderomsdøren. Alternativt kan døren kortes ned eller det kan lages ventilasjonsrister i døren.

Konsekvenser:

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, mugg, og redusert levetid på materialer.

Det kan bli kondens og høy luftfuktighet i rommet, ventilasjonsanlegget eller avtrekket fungerer dårligere.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Hulltaking på kjøkken mot baderom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum og utslagsvask. I rommet er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett og hovedstoppekran til leiligheten.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt betong og plater

Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, vannledningen er besikttet på toalettrom og i kjøkkenskap.

Hoved stoppekransen til leiligheten er plassert i hjørnet på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det anbefales å kartlegge rørenes tilstand nærmere, gjerne med fagkyndig vurdering.

Ved fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør rør skiftes samtidig for å unngå unødvendige inngrep senere.

Konsekvenser hvis man ikke gjør noe:

Eldre vannrør har økt risiko for lekkasje, som kan føre til omfattende fukt - og vannskader.

En eventuell rørskade kan bli kostbar å utbedre, både på grunn av reparasjon og følgeskader.

Kan føre til driftsproblemer som trykkfall, misfarging på vannet eller drypplekkasjer.

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, avløpsrørene er besikttet i kjøkkenskapet.

I kjelleren har bygningen synlige avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak:

Ved oppussing av bad eller kjøkken bør avløpsrørene oppgraderes samtidig for å unngå kostbare inngrep senere.

Konsekvenser:

Økt risiko for lekkasjer, som kan gi store fuktskader på gulv og vegger. Skader fra gamle rør kan bli dyre å utbedre, og kan føre til uforutsette kostnader.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet felles avtrekk i bygningen med avtrekk fra baderom, toalett og kjøkken, det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i kjøkken-, soverom-, og stuevindue.

! TG 2 Varmtvannstank

En OSO varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

ÅrSTALL: 1995 **KILDE:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi varmtvannstanken er eldre enn 20 år. Det er også registrert drypplekkasje i benkeskapet, som kan indikere begynnende skade på rør, ventiler eller tank.

I tillegg er den elektriske tilkoblingen til varmtvannstanken ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Eier opplyser om at El-tilkoblingen til varmtvannstanken utbedres før salg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tiltak:

Årsaken til drypplekkasjen må finnes og utbedres – dette kan gjelde rør, ventiler eller selve tanken. Elektrisk tilkobling må kontrolleres og rettes opp av autorisert elektriker, slik at anlegget blir forskriftsmessig.

Konsekvenser:

Lekkasje kan utvikle seg og føre til fuktskader i benkeskap, gulv og vegger. Feil el-tilkobling kan medføre overoppheting, strømskader eller i verste fall brannfare.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panel- smart ovner, elektrisk peisovn i stuen, og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Sikringsskap, stikkontakter, brytere og Mill smart ovner 2022.

Andebu elektro As, Samsvarserklæring fremvises på forespørsel.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

I egenerklæringen opplyses det om: DLE (Det lokale tilsyn) var på periodisk kontroll, 2024, alt OK.



Sikringsskap i felles trappegang

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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 leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen, og i stuen,

Røykvarsleren i entreen er tilkoblet bygningens brannsentral.

Brannslukningsapparatet er plassert på baderommet.

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

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

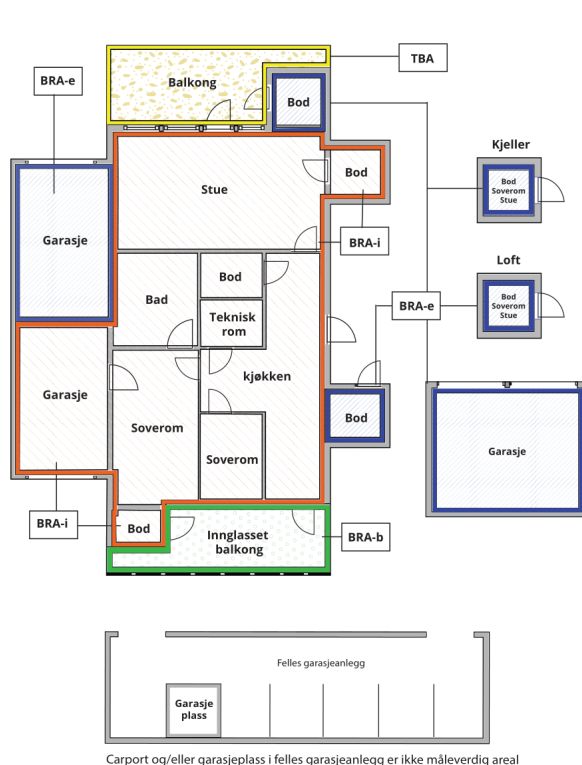
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	7	9	72	
SUM	56	7	9		
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, toalettrom	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles inngangsparti til heis og felles trapperom.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entre: 4,3 m²

Kjøkken: 7,0 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Stue: 26 m²

Soverom: 12,5 m²

Bad: 2,8 m²

Innglasset balkong: 8,5 m² (BRA-

Kjellerbod: 7,1 m² (BRA-e)

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panel- smartovner, elektrisk peisovn i stuen, og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Kjøkkenventilator og hulltaking i kjøkkenvegg til friluft.
- Rehabiliteret sikringsskap, med automatsikringer
- Maling av alle tak, og vegger, lagt gulv med laminat og rettet opp ujevnheter
- Byttet elektriske brytere og stikkontakter, montert smart panelovner
- Gulvmontert toalett

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)
Boligbygg med flere boenheter	56	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten har 65 kvm. bruksareal (BRA) hvor 56 kvm. er P-rom og 9 kvm er S-rom. (Innglasset balkong)
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm med tilkomst fra felles bodareal.
bodene er merket med nr. 5 som er leilighetens andelsnummer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Dag Petter Berg	Kunde
	Trine Lise Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	991		0	789.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jegersborggata 12A

Hjemmelshaver

Jegers Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952819739		Larvik Boligbyggerlag	Berg Dag Petter, Berg Trine Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Larvik sentrum og har umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025	Tegninger, ferdigattester, brukstillatelse, reguleringsplan	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektro-faglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CG7728>

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