

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 477

 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21510-1131

Referansenummer: ZH9650

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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

Byskogen 3 borettslag og Øvre Dr. Holms vei 34 er bygget i 1952 og bygningen er en korsdelt 6-mannsbolig med to etasjer

Bygningen har kjeller av mur/betong, veggene er av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel, taket har saltak tekket med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti og trapp.

Planløsningen består av: Entre, bad, kjøkken, soverom, stue, og overbygget balkong med tilkomst fra stuen. I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren og nettingbod på loftet.

Det er felles bodareal for oppbevaring i kjelleren og på loftet, det vaskerom for privat vaskemaskin i kjelleren.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via: panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet

Varmtvann forsynes av felles beredere montert i vaskerommet.

Øvre Dr. Holms vei 34 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har mur/betonggrunnmur, bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og leiligheten har utvendig liggende trekledning på sine vegger mot det fri.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside og 3-lags glass. Baderomsvinduet er av PVC.

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

Til leiligheten er det en 10 kvm overbygget balkong, bygget i tre, opplagret på søyler. Balkongen har trapp som gir tilkomst til eiendommens parkeringsareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: trepanel og malte plater
Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater.

Laminatgulvet i leiligheten er lagt i 2020.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

I bygningen er det mursteinspipe, til pipen er det i stuen tilkoblet en vedovn fra 2017, og sotluken er plassert i kjelleren. Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: mdf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbelt stå oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimt laminat i flisemønster. Det er kjøøl/frysenskap og komfyr i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: malte plater
Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern. Stoppekranen til leiligheten i rør i rør skapet og i kjelleren

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggen i stuen og på soverommet.

Det er sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom i kjelleren.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i felles trappegang. Boligen har el-billader montert på ytterveggen ved soverommet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Utvendig rundt kjellerveggene er det montert knotteplast, uten overgangslister, listen er synlig på endeveggen ved parkeringen.

Bygningen har mur/betonggrunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

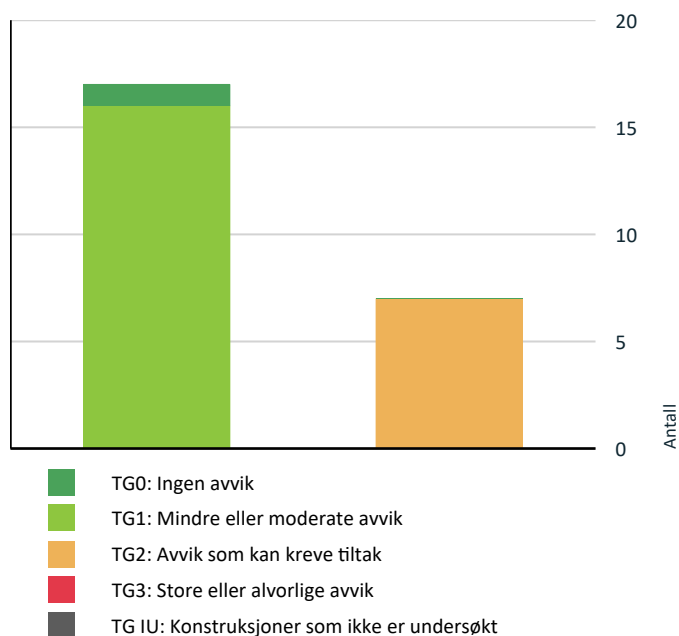
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Samtidig er det kjent at leilighetsbygg oppført rundt 1950 normalt ikke har brannskiller som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Basert på tilgjengelig informasjon kan det derfor ikke bekreftes at branncelleinndelingen oppfyller dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Rekvirent opplyser om følgende modernisering og vedlikehold av leiligheten i senere:

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Laminatgulv i leiligheten
2013	Modernisering	Baderom, oppgradering i regi av borettslaget.
2017	Modernisering	Vedovn fra varmfag.
2020	Modernisering	Kjøkken, nye overskaper og nytt høyskap, oppgradering av det elektriske anlegget.
Vegger og underskap er malt i 2025		

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og leiligheten har utvendig liggende trekledning på sine vegger mot det fri.

Kledningen er utført, men er ikke luftet i bunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Videre er det registrert værslitt og oppsprukket trepanel og skjøter på endeveggen.

Forholdene gir redusert uttørking av kledningen og økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til anbefalte løsninger.

Værslitt og oppsprukket trepanel samt skjøter bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fukt bli stående i kledningen og føre til råteskader, kledningens levetid kan bli vesentlig redusert og skadene kan utvikle seg skjult og bli kostbare å utbedre,



Utvendig trepanel på endeveggen

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside og 3-lags glass.

Baderomsvinduet er av PVC.

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu

TG 1 Balkongdør

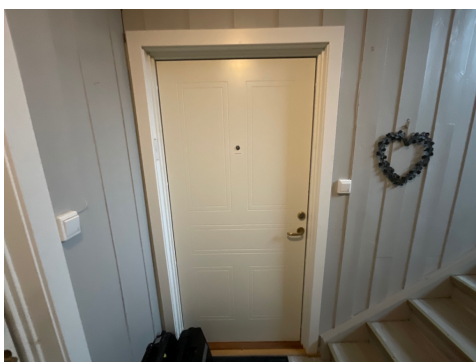
Tilstandsrapport

Bygningen har en to-fløyet malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Inngangsdør

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



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 10 kvm overbygget balkong, bygget i tre, opplagret på søyler. Balkongen har trapp som gir tilkomst til eiendommens parkeringsareal.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord med rekkverket av stående trepanel, flat håndløper og veranda-glass på venstre side mot naboen.

Rekkverkshøyden er 0,91 m



Balkong

TG 2 Utvendige trapper

Leiligheten har en utvendig trapp fra balkongen og ned på parkeringsarealet til eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trinnene er 11 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

Forholdet innebærer redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: trepanel og malte plater

Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater.

Laminatgulvet i leiligheten er lagt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekk i veggen i stuen og på soverommet, samt glipe i laminatgulvet i åpningen inn til stuen.

Forholdene fremstår som følge av bruk, bevegelser eller alder, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i vegg bør utbedres, for eksempel ved sparkling og maling. Gliper i laminat kan justeres, tettes eller utbedres, eventuelt ved utskifting av berørte bord.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil overflatene fremstå med redusert estetisk kvalitet, gliper kan øke over tid ved videre bevegelser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell i entreen, fra inngangsdøren til soveromsdøren,
20 mm høydeforskjell i stuen, fra åpningen til entreen og til balkongdøren og
10 mm høydeforskjell i soverommet, fra døren til ytterveggen.

Det er 10 mm nivåforskjell mellom entreen og kjøkkenet.

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Videre er det registrert knirk i stuegulvet, noe som kan indikere bevegelser i undergulv eller innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ny eier bør være oppmerksom på ujevnheter i gulvet.

Knirk i gulvet kan undersøkes nærmere ved eventuelle inngrep eller oppgradering av gulvet.
Eventuelle tiltak for å forbedre planhet vil normalt innebære avretting eller utskifting av gulv.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, knirk kan vedvare eller forverres over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det mursteinspipe, til pipen er det i stuen tilkoblet en vedovn fra 2017, og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vedovnen er montert i 2017



Vedovn i stuen

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler

Døren til baderommet er fra 2013 og soveromsdøren fra 2020.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftet spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Halvveis bak dusjkabinettet har rommet et PVC baderomsvindu som kan åpnes for lufting.

Rommet er klargjort opplegg til vaskemaskin, avløp og kran må monteres i veggen ved siden av dusjkabinettet.

Baderommet er modernisert i regi av borettslaget, dokumentasjon er ikke forvist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 27 mm.

Oppkant dørterskel er med eikelist monter på dørterskel.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet og toppmembran ved dørterskel er ikke mulig å inspisere uten inngrep, og membranens utførelse og tilstand kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhentet dokumentasjon og ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen og oppkanten ikke er dokumentert.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette avdekkes.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel.

Membranoppkant 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.



Sluk

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftveispalte under døren.

Halvveis bak dusjkabinettet har sommer et PVC baderomsvindu som kan åpnes for lufting.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommet er klargjort opplegg til vaskemaskin, avløp og kran må monteres i vegg ved siden av dusjkabinettet.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og svelling på baderomsinnredningen som følge av fuktpåvirkning.

Dette indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Skadet baderomsinnredning bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan svellingen utvikle seg videre og føre til tap av funksjon, det kan oppstå mugg- og luktproblemer i innredningen, dette kan gi redusert estetisk kvalitet og verdi



Baderomsinnredning

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, luftveispalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenskapet, i tillegg til konstruksjon uten å påvise 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: 2013

Kilde: Rekvirent



23.01.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbelt stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimt laminat i flisemønster.

Det er kjøøl/fryseskap og komfyr i rommet

Vannstoppsystemet er ikke tilkoblet, men ligger i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: mdf panelbord

Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med nye overskaper og nytt høyskap.

Rekvirent opplyser om at det elektriske anlegg ble oppgradert på kjøkkenet i 2020

Vegger og underskap er malt i 2025

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på
baderommet, og i kjelleren.

Skapet er drenert til baderommet som har sluk

Stoppekranen til leiligheten i rør i rør skapet.
I kjelleren er det stoppekraner og vannmåler.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent



Rør i rør skap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i boligen, avløpsrørene er synlig i kjelleren.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggen i
stuen og på soverommet.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom i kjelleren.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



Sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom.

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.*

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er
montert i felles trappegang.

Boligen har el-billader montert på ytterveggen ved soverommet.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn 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)?
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.
**1952 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det
elektriske anlegget.**

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Elektrisk på kjøkken 2020
Utbedringer er gjort i Stuen, soverom 2023 med panelovner.
El-billader på ytterveggen 2026
Kvitteringer er tilgjengelig på forespørsel.
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 boligen elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

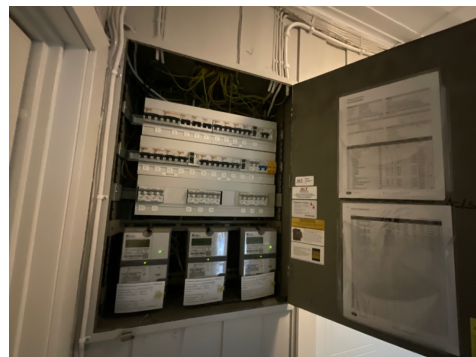
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ja **Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget og det finnes ledninger og koblingsbokser i leiligheten av eldre/ukjent dato.**

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i felles trappegang



Eldre ledninger og koblingsboks

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Utvendig rundt kjellerveggene er det montert knotteplast, uten overgangslist, listen er synlig på endeveggen ved parkeringen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi Platon/knotteplast mangler overgangslist mot grunnmuren, og dermed ikke er avsluttet på forskriftsmessig måte. Videre er drenering og knotteplast av ukjent alder og utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Forholdet gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og dreneringens funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør innhente dokumentasjon fra borettslaget og være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent. Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.



Platon/knotteplast

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har mur/betonggrunnmur.



Grunnmur på endeveggen under stuen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Det bør gjennomføres radonmåling, og ved forhøyede verdier vurderes radonreduserende tiltak.

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet, det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.



Røykvarsler i entreen, på soverommet og brannslukningsapparat på soverommet

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

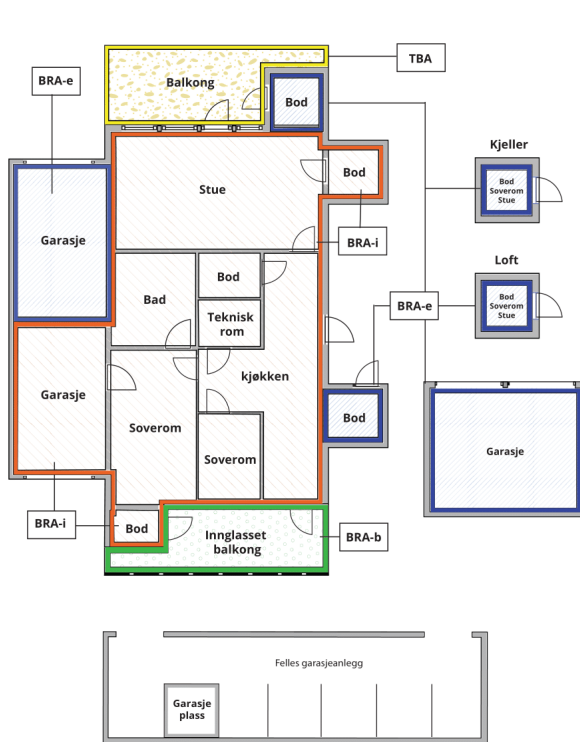
Hva er måleverdig areal?

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 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.

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	53	13		66	10
SUM	53	13			10
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue	Kjeller bod 1, kjeller bod 2	

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,9 m²
Baderom: 3,7 m²
Kjøkken: 7,2 m².
Soverom: 11,8 m²
Stue: 20,5 m²

Åpent areal, terrasse: 10 m² (TBA)

Leiligheten disponerer:

Kjellerbod 1: 4,7 m² (BRA-e)
Kjellerbod 2: 7,9 m² (BRA-e)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Parkering, og el-billader på ytterveggen ved soverommet.
- Felles boder og vaskerom i kjeller.
- Loftsbod med skråtak og gulvareal på: 5,5 m²
- Felles oppbevaring på loftet

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: trepanel og malte plater
Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Samtidig er det kjent at leilighetsbygg oppført rundt 1950 normalt ikke har brannskiller som tilfredsstillter dagens forskriftskrav.

Basert på tilgjengelig informasjon kan det derfor ikke bekreftes at branncelleinndelingen oppfyller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- det er lagt laminatgulv i leiligheten 2023
- montert over- og høyskap på kjøkkenet 2020
- malt kjøkkenvegger og underskap 2025
- vedovn i stuen (Varmefag) 2017

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	53	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 66 kvm. bruksareal (BRA) hvor 53 kvm. er P-rom og 13 kvm er S-rom.

Bodene i kjelleren er medregnet i leilighetens S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Anett Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	477		0	5554 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øvre Dr. Holms vei 34							
Hjemmelshaver							
Byskogen lli Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/BYSKOGEN III BORETTSLAG	952813420	H0103	Larvik Boligbyggelag	Skaug Eldbjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Byskogen 3 Borettslag, sentralt plassert i Byskogen nord med ca 800 meter til dagligvare, kjøpesenter og 150 meter til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Øvre Dr. Holms vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.
Referanse: Generalforsamling 2024. pk. g) Reparert lekkasjer i septiktanker.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en lett skånende tomt opparbeidet med plen, beplantning og parkeringsareal.

Total fysisk risikoscore på overvann for denne eiendommen er 3 av 6, der 6 er høyest risiko.

Eiendommen ligger i faresone, 310_1, Ras- og skredfare
For eksisterende bebyggelse er dette ofte et opplysningsforhold.
Ved nye tiltak kan kommunen kreve:
- geoteknisk rapport
- sikringstiltak
- dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (TEK17 §7-3)

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	24.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026	Eiendommen selges som dødsbo og selger har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	23.01.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksutskrift	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.