

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ulåsveien 7, 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2350

 Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 21510-1108

Referansenummer: CU4003

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ulåsveien 7 og Byskogen øst borettslag er bygget i 1956 og bygningen har 2 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller. Veggene er av bindingsverk og utvendig er bygningen kledd med stående og liggende trepanel. Taket har saltak tekket med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 2. etasje, har porttelefon og tilkomst via felles trappegang.

Planløsningen består av: Entré, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Baderom og balkong med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboden, og en nettingbod med lav takhøyde på loftet.

Det er felles vaskerom for privat vaskemaskin i kjelleren.

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: gulvbord og beleg
Vegg: trepanel, malt strie, mdf panelplater
Tak: trepanel, mdf panelbord

Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Varmtvann er forsynt via felles beredere i kjelleren.

Ulåsveien 7 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: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, aluminiumsutside, 2-lags glass, luftespalte og påmonterte persiennner.

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

Til leiligheten er det en 8,3 kvm balkong opplagret på søyler over terrassen i 1. etasje.

Balkongen er overbygget på 3,5 kvm av arealet nærmest ytterveggen og på overbygget er det montert en terrassemarkise som betjenes med sveiv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: gulvbord og beleg

Vegg: trepanel, malt strie, mdf panelplater
Tak: trepanel, mdf panelbord

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelagelagskonstruksjoner.

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren. Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte glatte dører til soverommene og til baderommet er det en malt fyllingsdør med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, klargjort for opplegg til vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i ytterveggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: mdf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og utslagsvask. På kjøkkenet er det kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøkkenventilator og vannstoppsystem.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: malt tregulv
Vegg: mdf panelplater
Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør i støpejern.

Hoved stoppekransen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og veggventiler på soverommene og i stuen.

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

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panel ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på

Beskrivelse av eiendommen

baderommet.

I leiligheten er det 3 seriekoblede røykvarslere tilkoblet felles varsling i bygningen med betjeningspanel i trappegangen, røykvarslerne er plassert i entreen, stuen og på kjøkkenet, brannslukningsapparatet er på soverommet.

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.

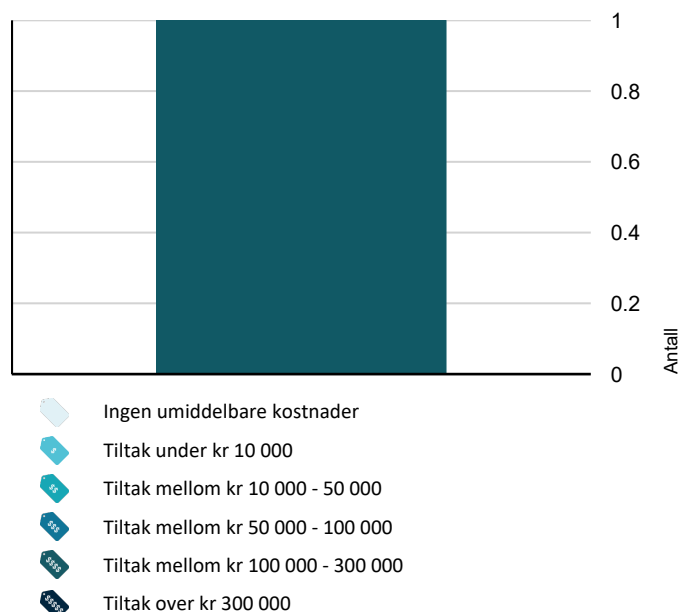
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

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	Malt vegger og listverk i stuen, entreen, soverom
2024	Lys i entreen, stue, soverommet, kjøkken er montert av elektriker, (samsvarserklæring på forespørsel)
2025	Malt håndløper på balkong og beiset terrasegulv
2025	Skruing av gulvbord på soverom (Knirk)

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside, 2-lags glass, luftespalte og påmonterte persiener.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Stuevindu

! TG 2 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert
Døren er byttet i senere år, men jeg har ingen opplysninger om årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørbladet og dørkarmen har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Pusse og male overflater, eventuelt vurdere utskifting ved behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:
Videre slitasje og redusert estetisk standard.
Forkortet levetid på dør og karm.

! TG 1 Balkongdør

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 8,3 kvm balkong opplagret på søyler over terrassen i 1. etasje.

Gulvet på balkongen er av beiseide terrassebord som tralleverk, tralleverket ligger an på trekking av terrassefolie med avrenning til takrenne på to sider.

Rekkverket er bygget med stående trepanel og har flat håndløper. Rekkverkshøyden er 0.83 m

Balkongen er overbygget på 3,5 kvm av arealet nærmest ytterveggen og på overbygget er det montert en terrassemarkise som betjenes med sveiv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rekkverket ikke tilfredsstiller dagens høydekrav på minimum 1 meter. I tillegg er det registrert malingsavflassing og sprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Rekkverket bør vedlikeholdes, pusses og males på nytt.

Vurdere utskifting eller forhøyning for å oppnå forskriftsmessig høyde.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt fare for råte og videre forvitring av treverket.

Manglende sikkerhet i henhold til dagens krav til rekkverkshøyde.



Balkong

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: gulvbord og belegg

Vegg: trepanel, malt strie, mdf panelplater

Tak: trepanel, mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi gulvbordene har synlige skruer på enkelte felt i stuen og på soverommet.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tiltak:

Skruer bør senkes og eventuelt sparkles eller dekkes til for å oppnå jevn overflate.

Kontrollere gulvfestet ved behov for å sikre stabilitet.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse og ujevn overflate.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Jeg har målt 32 mm høydeforskjell fra punkt ved entrédøren til punkt foran vedovnen i stuen.

Det er 20 mm høydeforskjell på det lille soverommet og 12 mm på det store soverommet.

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.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi jeg har målt høydeforskjell på 32 mm innenfor to meter i stuen. Det er også knirk i gulvet i stuen og på soverommene, som tidligere er forsøkt utbedret med skruer. Det er også registrert sprekker mellom gulv og gulvlist i stuen og på soverommene, samt sprekk mellom ståplate under ovnen og pipa.

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.

Tiltak:

Ved fremtidig oppussing bør gulvet vurderes forsterket og justert eller avrettet for å oppnå jevn overflate.

Knirk og sprekker kan eventuelt utbedres ved å etterfest eller skifte ut gulvbord, vurder utbedring av lister.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse og fortsatt knirk.

Risiko for videre sprekkdannelser og redusert komfort i rommene.

Avvikene overskrider anbefalte toleranser i henhold til dagens regelverk for planhetsavvik på gulv.

Gulvene fremstår likevel som velfungerende, og forholdet medfører ikke fare for liv eller helse.

Kostnadsestimatet beskriver en fullstendig oppgradering og oppretting av gulvoverflaten.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høydeforskjell i stuen

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

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 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss i pipa bak ovnen i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Risset bør utbedres og tettes med egnet pipe- eller murmørtel.
Det anbefales kontroll av pipa for å sikre at den er tett og forskriftsmessig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

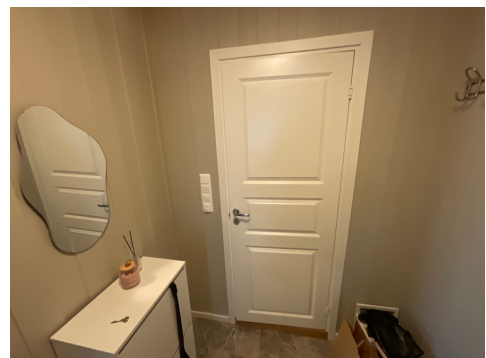
Risiko for videre sprekkdannelse og lekkasje av røyk eller sot.
Mulig redusert brannsikkerhet og forkortet levetid på pipa.



Vedovn og pipe i stuen

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører til soverommene og til baderommet er det en malt fyllingsdør med tre speiler montert samtidig med oppgraderingen av baderommet i 2018.



Baderomsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, klargjort for opplegg til vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i ytterveggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Baderom

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt opp baderommet

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fliser.

Jeg har målt 11 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 90 cm)

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

Oppkant dørterskel er 20 mm fra topp flis til underkant eikelist på terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse på baderommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Sluk på baderom

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I baderommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, klargjort for opplegg til vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk vifte i ytterveggen og lufte spalte under døren.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking, i kjøkkneskapet, 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: 2018 Kilde: Eier



Hulltaking i kjøkkneskap

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med malte profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og utslagsvask.

På kjøkkenet er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: malt tregulv

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi benkeplaten har svelling som følge av fuktighet. Skapdøren under oppvaskkummen og døren i hjørnet ved stekeovnen har malingsavflassing. Det er glipper i sokkelen under benkeskapene i utvendig hjørne, og det mangler gulvlist i det åpne feltet til høyre for oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak:

Skifte eller utbedre skadede fronter, benkeplate og sokkel.

Montere manglende gulvlist og kontrollere tetting rundt vannkilder for å hindre videre fuktskader.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av kjøkkeninnredningen.

Estetisk forringelse og redusert levetid på overflater og innredning.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast 8rør i rør) Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på baderommet. Skapet er drenert til baderom.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Rør i rør skap på baderom

! TG 1 Avløpsrør

Bygningen har innvendige avløpsrør av støpejern, avløpsrørene er synlig i boden i kjelleren.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og veggventiler på soverommene og i stuen.

! TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Felles varmtvannberedning

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler 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.
1956 Det er utført oppgraderinger på det elektriske anlegget etter byggeår, men jeg har ingen opplysninger om når dette er gjort.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nordrum Elektro AS 2024
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier opplyser om at det i 2024 ble montert taklamper og dimmere på soverommene, i stuen og i entreen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

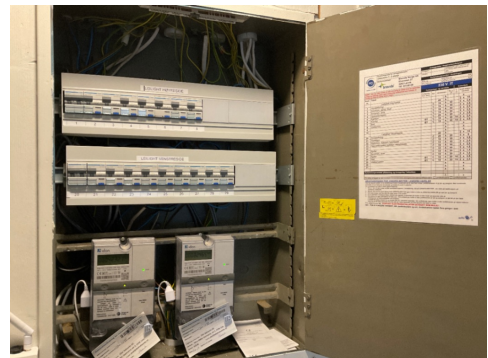
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap i felles trappegang

! TG 0 Branntekniske forhold

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 3 seriekoblede røykvarslere tilkoblet felles varslings i bygningen med betjeningspanel i trappegangen, røykvarslerne er plassert i entreen, stuen og på kjøkkenet, brannslukningsapparatet er på soverommet.

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

Tilstandsrapport

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.



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.

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	65	14		79	8
SUM	65	14			8
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles inngangsparti.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 4.5 m²

Stue: 24.9 m²

Kjøkken: 8.2 m².

Soverom 1: 13.7 m² (med garderobe)

Soverom 2: 7.8 m²

Baderom: 2.8 m²

Kjellerbod 1: 7.5 m² (BRA-e)

Kjellerbod 2: 6.2 m² (BRA-e)

Balkong på 8.3m² (TBA)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: gulbord og belegg

Vegg: trepanel, malt strie, mdf panelplater

Tak: trepanel, mdf panelbord

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler 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

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	65	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 65 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er P-rom.
I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder med tilkomst fra fellesareal og en ikke måleverdig nettingbod på loftet med lav takhøyde fra 1.8 m - 0.1 m. Gulvarealet er 5,1 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Robert Vang	Takstingenør
	Mari Wallin Thorsen	Kunde
24.10.2025	Robert Vang	Takstingenør
	Mari Wallin Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2350		0	4504.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulåsveien 7

Hjemmelshaver

Byskogen Øst Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSKOGEN ØST BORETTSLAG	953190788		Larvik Boligbyggelag	Thorsen Mari Wallin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig i Byskogen i Larvik kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Ulåsveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, tilkomsten er gruslagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	21.10.2025	Ferdigattest bad, tegninger,	Gjennomgått	14	Nei
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	05.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oppmåling/skisser	20.10.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

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/CU4003>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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