






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hovlandveien 109 E, 3274 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  gnr. 2005, bnr. 908
-  Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 21510-1055

Referansenummer: KB1338

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Hovlandveien 109 E er bygget i 1972 og bygningen har 3 etasjer.

Bygningen er fundamentert på kjeller av betong og har vegger av bindingsverk/betong, utvendig er boligen forblendet/kledd med murstein og har flatt tak.

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

Planløsningen i leiligheten består av: Stue, kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom, entré og innglasset balkong.

Leiligheten disponerer to boder med tilkomst fra fellesarealet i kjelleren.

Boligens innvendige overflater består av

Gulv: Laminat, gulvbelegg

Vegg: Panel, brystningspanel, tapet, malt strie, mur

Tak: malt betong, mdf panelbord

Leiligheten har oppvarming med panelovner, og elektriske varmekabler på baderommet.

Varmtvann er forsynt via felles varmtvannsberedning plassert i kjelleren.

Leiligheten har malte vinduer med fastkarm og toppsving og to-lags glass.

Garasje tildeles til leilighetene etter "ventelisteordning" i borettslaget og parkering for bygningen og leilighetene er via tilkomst fra Hasselveien.

Hovlandveien 109 E har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner likevel 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.

Borettslaget har startet/skal starte utskifting av alle soveromsvinduene i bygningen.

Jeg konkludere med at leiligheten har behov for noe vedlikehold og modernisering, men generelt fremstår i god stand, med alderen tatt i betraktning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har hvitmalt kjøkkenvinduer med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen. Stuevinduet er hvitmalt med fastkarm og soveromsvinduene har toppsving, alle vinduene har to-lags glass og luftespalte i toppen.

Boligen har en hvitmalt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehullskikkert.

I leiligheten er det en malt balkongdør i tre, balkongdøren har et stor glassfelt med to-lags glass.

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Balkongen er 21,3 m².

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe.

Balkongen har tekking av malt betong med oppkant mot ytterveggen i leiligheten.

Rekkverket er av glass og aluminium og med påmonterte hengslet innglassing, innglassingen har innvendig solskjerming og to utvendige elektriske markiser.

Rekkverkshøyden er 1,1 meter

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat, gulvbelegg

Vegg: Panel, brystning, tapet, malt strie, mur

Tak: Malt betong

Boligens etasjeskiller er av betong i gulv og i tak.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår med pålimte lister som «speile» Døren fra entreen til baderommet er en trespeilet fyllingsdør av nyere dato.

I boligen er det fastmonterte/integrerte garderobeskap på alle soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen og kjøkkenet.

I rommet er det porselensvask på innredning, overskap med speil og lysarmatur, tett dusjkabinett, garderobe-løsning, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren til entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: MDf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og baderommet. Rommet har innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål med avrenning, stekeovn, kjøkkenventilator og vannstoppventil. Varmtvannstanken i hjørneskapet på kjøkkenet er ikke i bruk.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malt strie

Tak: malt betong

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lampett på veggen, gulvmontert toalett og rør-i-rør skap på veggen mot baderommet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Belegg

Vegg: Tapet

Tak: Mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast, hoved stoppekranen til leiligheten er i rørskapet.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad- og toalettrom, det er luftespalte i alle vinduene.

Leiligheten er tilknyttet bygningens sentrale varmtvannsberedning

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert i felles trappegang

Oppvarming:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

I leiligheten er det en røykvarsler plassert i stuen og et brannslukningsapparat på soverommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

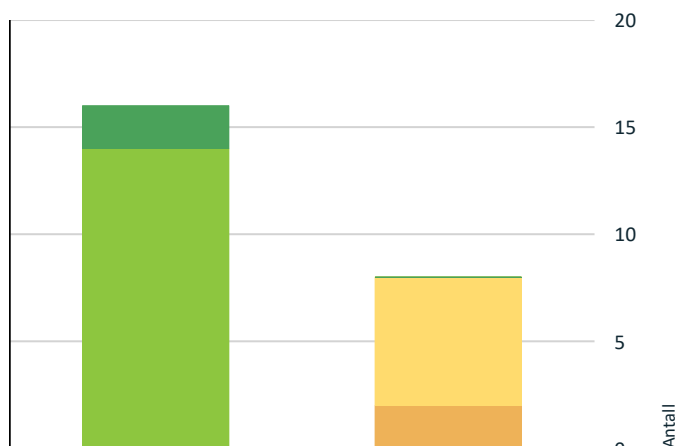
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

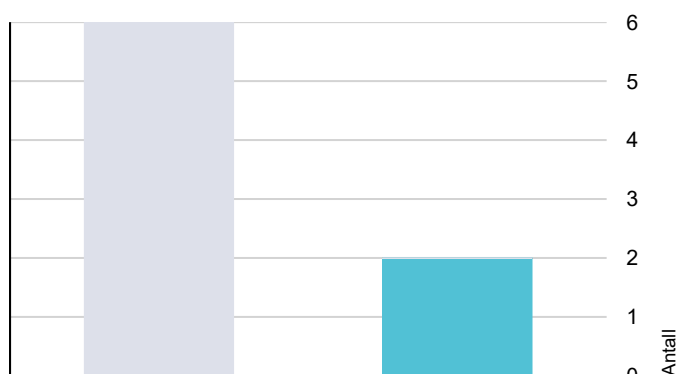
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Stue- og soveromsvindu [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Stue- og soveromsvindu

Stuevinduet er hvitmalt med fastkarm og soveromsvinduene har toppsving, alle vinduene har to-lags glass og luftespalte i toppen. Vinduer er fra 1995 og glassrutene er byttet i 2015.

Rekvirent opplyser om:
Borettslaget har startet/skal starte utskifting av alle soveromsvinduene.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er slitte og trenger vedlikehold utvendig og innvendig, pakningen i soveromsvinduene er sprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av vinduer må forventes for å forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pakning på soveromsvindu 3



Stuevindu

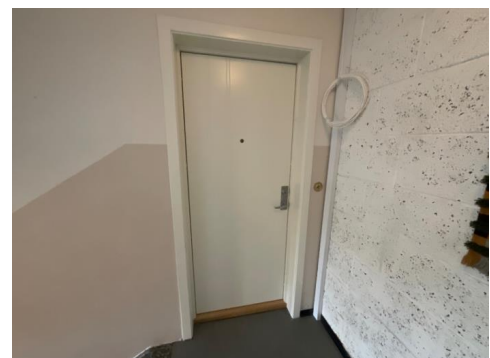
Kjøkken vinduer

Leiligheten har hvitmalt kjøkkenvinduer med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Boligen har en hvitmalt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehullskikkert.



Hovedinngangsdør

! TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

I leiligheten er det en malt balkongdør i tre, døren har et stor glassfelt med to-lags glass.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er 21,3 m².

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe. Balkongen har tekking av malt betong med oppkant mot ytterveggen i leiligheten.

Rekkverket er av glass og aluminium og med påmonterte hengslet innglassing, innglassingen har innvendig solskjerming og to utvendige elektriske markiser.

Rekkverkshøyden er 1,1 meter

Årstill: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Innglasset balkong



Innglasset balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat, gulvbelegg
Vegg: Panel, brystning, tapet, malt strie, mur
Tak: Malt betong

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad to er gitt fordi leiligheten har bruksslitasje på overflatene, sprek i skjøten på laminatgulvet i stuen, reparasjon av gulvbelegget på kjøkkenet, det manglet en gulvlist i enteen og det er avflassing av maling i taket i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

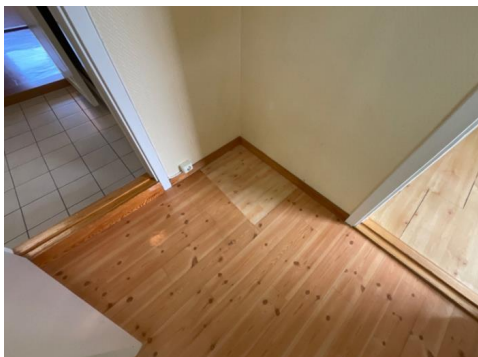
Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spekk i skjøt på laminatgulv i stuen

Tilstandsrapport



Reparasjon på kjøkkenbelegg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er av betong i gulv og i tak.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell på soverommet, fra dørstokken til ytterveggen, og 10 mm høydeforskjell i stuen fra soveromsveggen til ytterveggen mot balkongen.

TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår med pålimte lister som «speile»

Døren fra entreen til badet er en tre-speilet fyllingsdør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad to er gitt fordi døren fra kjøkkenet til badet er løst på terskelen og håndtaket til toalettrommet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsgraden kan enkelt forbedres ved vedlikehold og justering av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til toalettrom

TG 1 Andre innvendige forhold

I boligen er det fastmonterte/integrerte garderobeskap på alle soverommene.



Garderobeskap på soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen og kjøkkenet.
I rommet er det porselensvask på innredning, overskap med speil og lysarmatur, tett dusjkabinett, garderobe-løsning, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren til entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis

Vegg: Flis

Tak: MDF panelbord

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På baderommet har veggene fliser og taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horizontal avstand 200 cm)
Gulvet har en oppkant på 80 mm til topp dørstokk mot entreen.
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad to er gitt fordi en mulig vannlekkasje fra vaskemaskinen vil bli hindret i å renne til sluk av gulvskinnen til garderobedørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Jeg anbefaler å spare ut et felt under gulvskinnen til garderobedørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppkant dørterskel og gulvskinne på garderobeskap

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk under dusjkabinett med synlig slukmansjett under klemring, og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det porselensvask på innredning, overskap med speil og lysarmatur, tett dusjkabinett, garderobe-løsning, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom luften ventil i taket og luftspalte under døren til entreen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt hulltaking i tilleggende 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.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og baderommet.

Rommet har innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål med avrenning, stekeovn, kjøkkenventilator og vannstoppventil.

Varmtvannstanken i hjørneskapet på kjøkkenet er ikke i bruk.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malt strie

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene har skader og subber i hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må frontene vedlikeholdes eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lampett på veggen, gulvmontert toalett og rør-i-rør skap på veggen mot baderommet.

Rommet er ventilert med avteksventil taket .

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Belegg

Vegg: Tapet

Tak: Mdf panelbord

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi toalettrommet ikke har luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Luftespalte under døren vil gi bedre utskifting av luften i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på toalettrommet.

Hoved stoppekranen til er i rørskapet.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Rørskap

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad- og toalettrom, det er luftespalte i alle vinduene.

! TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet bygningens sentrale varmtvannsberedning.

Årstill: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringssskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert i felles trappegang

Oppvarming:
Elektriske panelovner 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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Kvitteringer på ombygging av sikringssskap foreligger fra 16.05.18

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?
Ukjent
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 Det foreligger kvittering på tilsyn av el-anlegget 25.01.2017, (ved stikk prøver ble det ikke funnet noen feil eller mangler)
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Generell kommentar

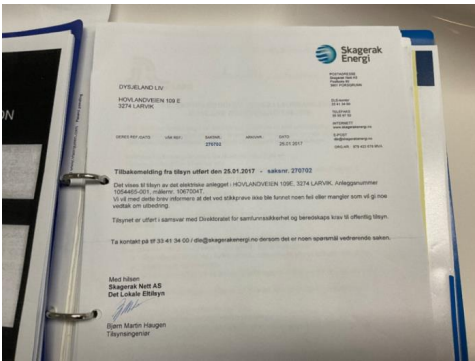
Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har ingen opplysninger om samsvarserklæring på de utførte arbeidene på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringskap



El-tilsynsrapport

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

I leiligheten er det en røykvarsler plassert i stuen og et brannslukningsapparat på soverommet.

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

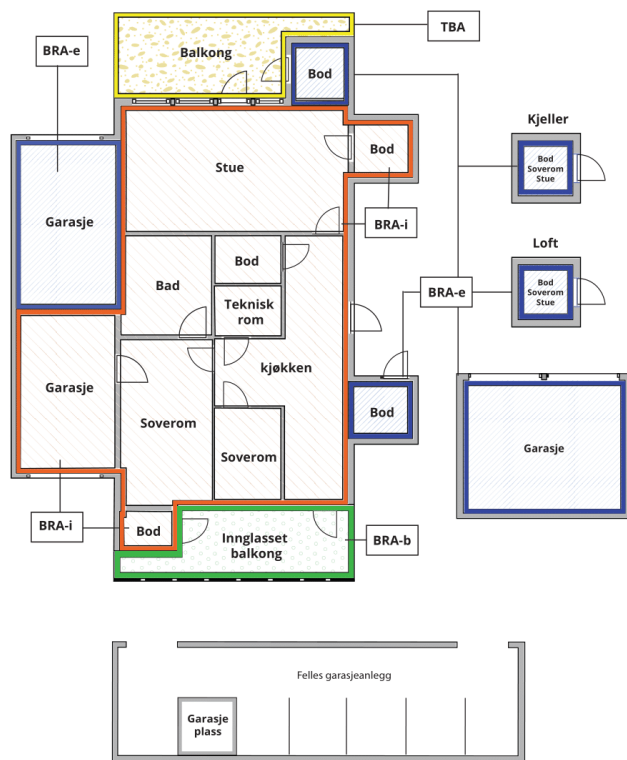
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	9	21	114	
SUM	84	9	21		
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Bad/vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken	Kjeller Bod 1, Kjeller Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

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

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entré: 7,3 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Bad/vaskerom: 7,1 m²
Soverom 1: 7,3 m²
Soverom 2: 7,5 m²
Soverom 3: 11,8 m²
Stue: 27,4 m²
Kjøkken: 10,7 m²

Innglasset balkong: 21,3 m², (BRA-b) med tilkomst fra stuen.

Kjellerbod 1: 7,1 m² (BRA-e)
Kjellerbod 2: 2,2 m² (BRA-e)
Bodene har tilkomst fra felles bodareal i kjelleren, kjelleren inneholder felles sykkelrom og bod.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat, gulvbelegg
Vegg: Panel, brystningspanel, tapet, malt strie, mur
Tak: Malt betong

Leiligheten har oppvarming via elektriske panelovner 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 og leiligheten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	84	21

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 105 kvm. bruksareal (BRA) hvor 84 kvm. er P-rom og 21 kvm er S-rom, (innglasset balkong)

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder i kjelleren med tilkomst fra fellesareal, bodene er merket med nr. 9 som er leiligheten andelsnummer.

Bod 1: 7,1 kvm.

Bod 2: 2,2 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	908		0	12439.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovlandveien 109 E

Hjemmelshaver

Hovland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /HOVLAND BORETTSLAG	Org.nr. 953135442	Leil. nr.	Forretningsfører Larvik Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Dysjeland Liv
--	-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Hovland Borettslag, sentralt plassert på Hovland med ca 100 meter til dagligvare og offentlig kommunikasjon, det er 800 meter til kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Hovlandveien og Hasselveien.

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, gangvei og tilkomst er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges etter fremtidsfullmakt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Salg ved fullmakt	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	01.10.2024	Tegninger av Hovlandveien 109	Gjennomgått	32	Nei
Kommunal info	01.10.2024	Ferdigattest balkonger, boder, baderom. Planopplysninger, regulering, kart, kommuneplan, områdeanalyse	Gjennomgått	36	Nei
Grunnbokutskrift	20.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/KB1338>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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