

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dåpanveien 40, 3265 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 4060, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 19959-1959

Referansenummer: LK1392

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CON<sub>AS</sub>XT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

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.

### CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

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

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### - TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2023 - Malt en del innvendige overflater  
2023 - Nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken  
2021 - Pusset opp det meste av toalettrom  
ca. 2018 - Delvis pusset opp bad

- \* Pusset opp innvendige overflater over tid
- \* Malt kjøkken innredning i nyere tid
- \* Laget kott i 1 etg. og fjernet soverom i 1 etg.
- \* Montert el-bil lader
- \* Skiftet en del downlights

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler i hele 1 etg.
- \* Vedovn i stue/kjøkken 1 etg.
- \* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. Noe skade på takstein i gradrenne v/inngangsparti.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. I følge forrige selger er fasader malt over tid. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. For det meste normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra luke med lommelykt pga. liten tilkomst på loft. Tilkomst fra luke på soverom 2 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting. Noe begrenset tilkomst og kontroll i kott i knevegger. Ikke observert tegn til fukt.

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje. Noe skjevheter på balkongdør/terskel i stue 1 etg.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 5 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Den er fra byggeår.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 47 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til inngangsparti

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: under 100 cm, men det er hekk utenfor rekkverk  
Normal slitasje.

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m<sup>2</sup> på side av inngangsparti 1 etg. (resten er gangsgang)

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og innkjøring

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 14 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra innkjøring

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Støpt betongtrapp med fliser i trinn.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er malt en del overflater i 2023. Normal slitasje.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.

Heltre trapp mellom 1-2 etg. fra byggeår. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte lettdører. For det meste normal slitasje.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår og delvis pusset opp i ca. 2018 i følge forrige selger.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis (eldre fliser under badekar)

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot midten av rommet  
(tilnærmet flatt mot hull/sluk under badekar)

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Overflater fra: Byggeår og ca. 2018

# Beskrivelse av eiendommen

**Plastsluk.** Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Det er benyttet smøremembran. Det er fra byggeår. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, innebygd badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Noe krakelering i vask. I følge forrige selger er alle innredninger (unntatt vegghengt toalett) nytt i ca. 2018. **Mekanisk avtrekk.** Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

**Bad/vaskerom** ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår  
**Vegger:** Flis og malte flater  
**Himling:** Panel (malt i 2024)  
**Downlights:** Nei  
**Gulv:** Flis  
**Varme i gulv:** Ja, varmekabler  
**Fall på gulv mot sluk:** Ja  
**1:100 fall på gulv i rommet:** Nei  
**Membran oppkant v/dør** og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent om det er membran oppkant v/dør  
**Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist:** over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

**Plastsluk.** Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate, vask, rør i rør skap og vv-tank. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. **Mekanisk avtrekk.** Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

**Gulv:** Flis  
**Varme i gulv:** Ja, varmekabler  
**Vegger:** Malte flater, panel og flis  
**Himling:** Panel  
**Downlights:** Ja  
**Innredning/skap:** MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
**Benkeplate:** Heltre  
**Merke:** IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe ekstra slitasje på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, mikro ovn og platetopp. Forrige selger opplyser at innredning er malt i nyere tid. Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.

## SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er for det meste pusset opp i 2021.

**Gulv:** Flis  
**Varme i gulv:** Nei  
**Vegger:** Malte flater  
**Himling:** Panel  
**Downlights:** Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn, skap og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på bad/vaskerom) og det er ikke tilluft v/dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom og hovedkran er plassert på bad/vaskerom.  
**Avløpsrør** av plast fra byggeår.  
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. HØIAX VV-tank på 200 liter fra 2005. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.  
Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i kott 1 etg  
Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse. Normal slitasje.

**El-skap:**  
**Plassering:** Kott 1 etg.  
**Alder:** Byggeår  
**Merkede kurser:** Ja  
**Automat sikringer:** Ja  
**Skru sikringer:** Nei  
**Hovedsikring:** 50A  
**Løse ledninger:** Ikke observert i skap  
**Målnummer:** Se bilde

**Varmekabler:**  
**Hele 1 etg.**  
Det er nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken i 2023 i følge selger.

**Downlights:**  
I diverse rom.  
Selger opplyser at det er skiftet downlights i stue v/kjøkken og entre 1 etg. i 2023.

**El-opplegg:**  
Er fra byggeår  
Det er montert el-bil lader på side av garasje, den er av nyere dato.

**El-kontroll:**  
Ja, utført 2010 (Sluttkontroll og samsvarserklæring)  
Samsvarserklæring fra 2023 og 2024

**Brannslukningsutstyr:** Ja  
**Røykvarslere:** Ja  
**Sprinkelanlegg:** Nei  
**Brannslange:** Nei

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate.

Ringmur/grunnmur av ringmurselementer/lettklinker blokker.

Normal slitasje.

Skråning fra sørøst. Begrenset fall inn mot bygning. Det meste av overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

\* Det er soverom v/stue på tegninger. Det er i dag stue og med åpen løsning mot stue/kjøkken.

\* Det er tegnet bod v/entre, det er i dag bad/vaskerom.

\* Det er i dag kott under trapp og dør til soverom (på tegning) er fjernet.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

## Sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet bod på tegninger

\* Det er ikke ytterdør i front på garasje, kun port

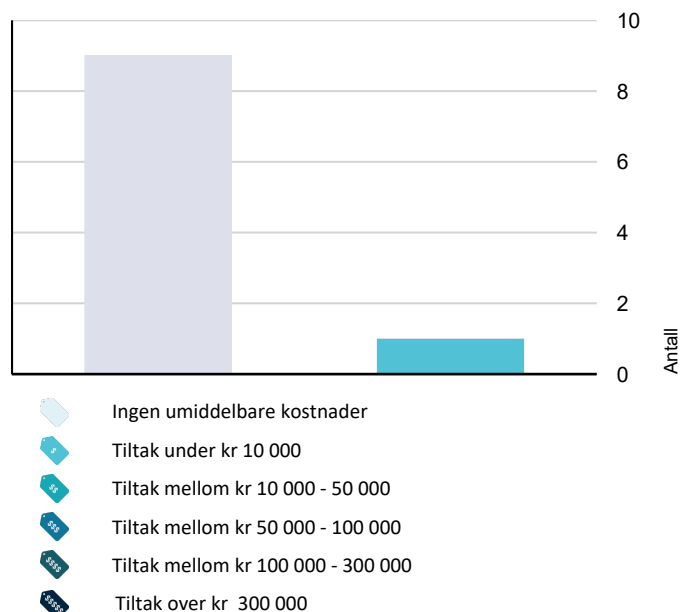
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Informasjon fra  
matrikkel/bygningsopplysninger  
Larvik kommune

**Anvendelse**  
Enebolig på 2 etasjer.

**Standard**  
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet teking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. Noe skade på takstein i gradrenne v/inngangsparti.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. I følge forrige selger er fasader malt over tid. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. For det meste normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra luke med lommelykt pga. liten tilkomst på loft. Tilkomst fra luke på soverom 2 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

# Tilstandsrapport

Noe begrenset tilkomst og kontroll i kott i knevegger. Ikke observert tegn til fukt.

## TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

## TG 1 Dører

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje. Noe skjevheter på balkongdør/terskel i stue 1 etg.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 5 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Den er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe råte og sprekker på rekkverk.

Noe slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 14 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra innkjøring

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m2 på side av inngangsparti 1 etg. (resten er gangsone)

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og innkjøring

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 47 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til inngangsparti

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: under 100 cm, men det er hekk utenfor rekkverk

Normal slitasje.

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med fliser i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprekker og bom i fliser

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte fliser og utbedre hulrom under fliser

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er malt en del overflater i 2023. Normal slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

### TG 2 Radon

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 08.01.2024

Siste dato for feiing: 08.01.2024



### TG 1 Innvendige trapper

Heltre trapp mellom 1-2 etg. fra byggeår. Normal slitasje.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen malte lettdører. For det meste normal slitasje.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår og delvis pusset opp i ca. 2018 i følge forrige selger.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Panel  
Downlights: Ja

Normal slitasje

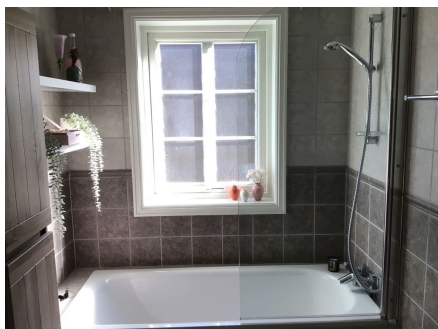
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis (eldre fliser under badekar)

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot midten av rommet (tilnærmet flatt mot hull/sluk under badekar)

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Overflater fra: Byggeår og ca. 2018

Slitasje: Normal

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Det er benyttet smøremembran. Det er fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, innebygd badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Noe krakelering i vask. I følge forrige selger er alle innredninger (unntatt vegghengt toalett) nytt i ca. 2018.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og malte flater  
Himling: Panel (malt i 2024)  
Downlights: Nei

## Vurdering av avvik:

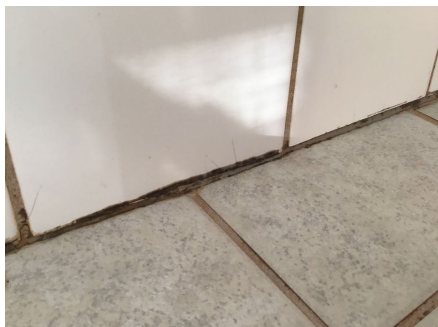
- Det er påvist sprekker i fliser.

# Tilstandsrapport

Noe småriss/sprekker nederst i nisje

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Riss/sprekker



Riss/sprekker



Riss/sprekker

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent om det er membran oppkant v/dør

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Slitasje: Normal

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate, vask, rør i rør skap og vv-tank. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Malte flater, panel og flis  
Himling: Panel  
Downlights: Ja  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Heltre  
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe ekstra slitasje på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, mikro ovn og platetopp. Forrige selger opplyser at innredning er malt i nyere tid.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er for det meste pusset opp i 2021.

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn, skap og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på bad/vaskerom) og det er ikke tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom og hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

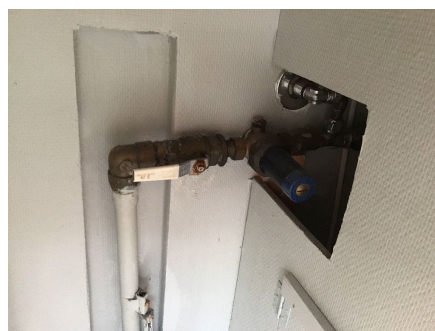
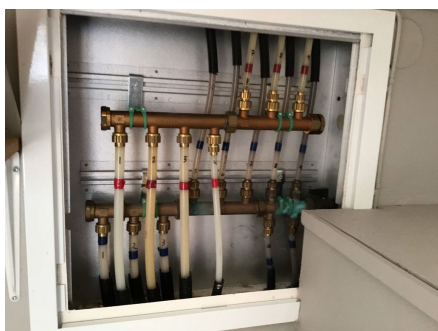
- Det er påvist andre avvik:

Deksel og sprutdeksel er kappet mot innebygd vv tank, utett løsning

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre skap og tetting/deksel på sikt



hovedkran

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

HØIAX VV-tank på 200 liter fra 2005. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i kott 1 etg

## Utvendig markise

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse. Normal slitasje.

## 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.*

El-skap:

Plassering: Kott 1 etg.

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Hele 1 etg.

Det er nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken i 2023 i følge selger.

Downlights:

I diverse rom.

Selger opplyser at det er skiftet downlights i stue v/kjøkken og entre 1 etg. i 2023.

El-opplegg:

Er fra byggeår

Det er montert el-bil lader på side av garasje, den er av nyere dato.

El-kontroll:

Ja, utført 2010 (Sluttkontroll og samsvarserklæring)

Samsvarserklæring fra 2023 og 2024

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.

**2005 Byggeår**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, brantilløp 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? 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?

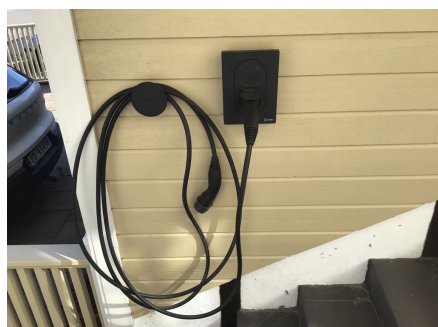
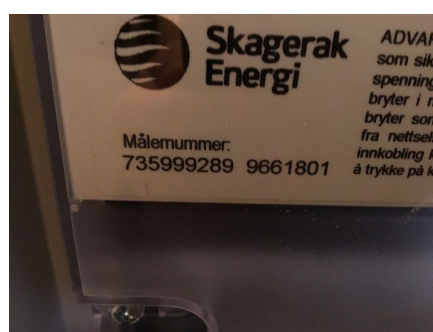
**Nei**

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**



# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

### TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur/grunnmur av ringmurselementer/lettklinker blokker. Normal slitasje.

### TG 0 Terengforhold

Skråning fra sørøst. Begrenset fall inn mot bygning. Det meste av overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

# Bygninger på eiendommen

## Sommerstue



### Anvendelse

Sommerstue

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er bygget en sommerstue på ca. 11 m2 tomten. Den er oppført i lettklinker, trekonstruksjoner og det er plastplater som takteking. Den bar noe preg av slitasje og råte på kledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje m/bod og innredet 1 etg.

### Byggeår

2005

### Kommentar

Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune, garasje/uthus/anneks, Endring takvinkel garasje godkjent 2006. Ferdigattest 2023

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje m/bod og innredet 1 etg. på tomten. Det er støpt plate på grunn og det er lettklinker blokker som vegger. Resterende er oppført i trekonstruksjoner og med liggende kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler snøfangere ihht. dagens krav. Det er montert aluminium/stål leddport m/elektrisk portåpner og det er ytterdør til bod og 1 etg. For det meste normal slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

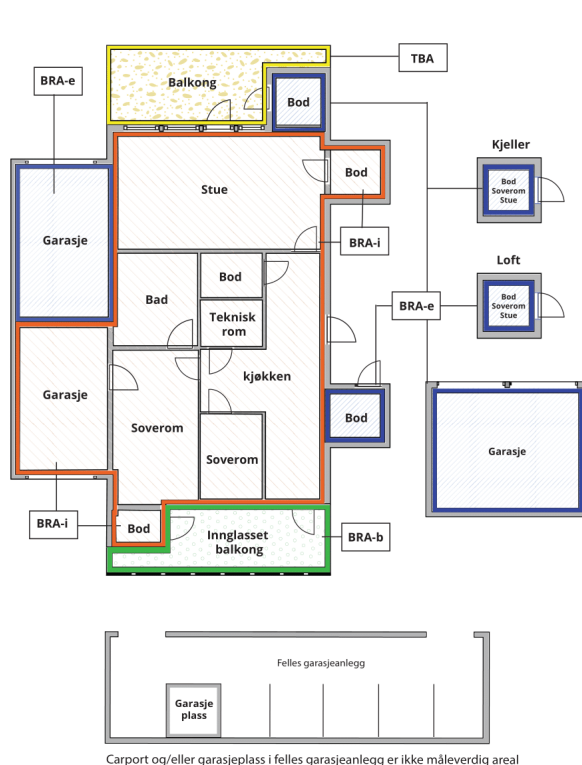
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 Etasje       | 55                            |                             |                            | 55  | 5                               |
| 1 Etasje       | 80                            |                             |                            | 80  | 51                              |
| <b>SUM</b>     | <b>135</b>                    |                             |                            |     | <b>56</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>135</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

#### 2 ETG:

Stue: 16,6  
Toalettrom: 2,9  
Bod: 5,0 (S-ROM)  
Soverom 1: 8,0  
Soverom 2: 8,4  
Soverom 3: 11,8

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

#### 1 ETG:

Entre: 9,1  
Bad/vaskerom: 6,4  
Bad: 5,8  
Kott: 2,0 (S-ROM)  
Stue/kjøkken: 39,4  
Stue: 13,5

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

#### 1 etg:

- \* Det er soverom v/stue på tegninger. Det er i dag stue og med åpen løsning mot stue/kjøkken.
- \* Det er tegnet bod v/entre, det er i dag bad/vaskerom.
- \* Det er i dag kott under trapp og dør til soverom (på tegning) er fjernet.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Sommerstue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 11                          |                            | 11  | 14                              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     | <b>14</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Sommerstue                  |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

### 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:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                               | 12                          |                            | 12  |                                 |
| Underetasje    |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje    |                            | Bod, Stue                   |                            |
| Underetasje |                            | Bod, Garasje                |                            |

## Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Bod: 6,0 (s-rom og BRA-e)

Stue: 6,0

Det er beregnet noe mindre arealer i 1 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.  
Høyde til midten av rommene er ca. 205 cm.

UNDERETASJE:

Garasje: 22,8 (s-rom og BRA-e)

Bod: 4,7 (s-rom og BRA-e)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 1 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet bod på tegninger

\* Det er ikke ytterdør i front på garasje, kun port

### 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) |
|------------|------------|------------|
| Enebolig   | 128        | 7          |
| Sommerstue | 0          | 11         |
| Garasje    | 6          | 34         |

## Kommentar

### Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

2 ETG:  
Bod: 5,0 (S-ROM)

1 ETG:  
Kott: 2,0 (S-ROM)

### Sommerstue

### Garasje

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:  
Bod: 6,0 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:  
Garasje: 22,8 (s-rom og BRA-e)  
Bod: 4,7 (s-rom og BRA-e)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                          | Rolle         |
|-----------|------------------------------------|---------------|
| 15.5.2024 | Petter Christiansen                | Takstingeniør |
|           | Sveinung Isaksen                   | Kunde         |
| 27.5.2025 | Petter Christiansen                | Takstingeniør |
|           | Kristine Jørgine Løftingsmo Knaben |               |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 4060 | 215  |      | 0    | 457.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Dåpanveien 40

### Hjemmelshaver

Isaksen Sveinung, Knaben Kristine J L

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig fra 2005, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Tvetenåsen. Den ligger i et område med nærhet til bl.a. barnehage, offentlig transport, golfbane og fine naturområder. Det er ca. 1-4 km til dagligvare, skole, strender, indre havn m/kulturhus og Larvik sentrum m/butikker. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse/balkonger.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Tveteneveien og inn til Dåpanveien. Det er parkeringsmuligheter på tomten og i garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
4 675 000

**År**  
2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                  | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brannforebygging                               | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Larvik kommune, vann og avløp                  | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                                      | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bygningsopplysninger fra matrikkel             | 22.05.2024 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.05.2024 |           |
| 2       | 28.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1392>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon