

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lakseveien 4, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 1014, bnr. 35

 Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 21510-1065

Referansenummer: TH1594

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

- 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 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 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Lakseveien 4 er bygget i 1958 og har 2 etasjer. Bygget har kjeller med støpt plate og grunnmur av betong. Bygningen er bygget med vegger av tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående trepanel. Bygget har saltak med rupanel som undertak, og taket er tekket med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon.

Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Boligen har en overbygget terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen gir tilkomst til platting og plenareal via tretrapp.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren og en nettingbod på tørkeloftet med lav takhøyde.

Boligens innvendige overflater består av

Gulv: laminat

Vegg: tapet, malte plater og panel

Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

Leiligheten har oppvarming via panelovner, peisovn i stuen og elektriske varmekabler på badrommet.

Det er sentral varmtvannsberedning i felles vaskerom i kjelleren.

Leiligheten har siden 2019 følgende modernisering:

- Utvendig platting med tilkomst fra terrassen
- Benkeplate på kjøkken
- Laminatgulv i stue, kjøkken og gang
- Trepanel i kjøkkentaket
- Soveromsdør
- Veggplater på to stuevegger
- Utforing av vegg på soverom mot naboileilighet
- Nytt badrom i regi av borettslaget
- Skyvedørsgarderobe på soverom
- Mdf panel i taket på soverom

Lakseveien 4 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte tre-vinduer med 3-lags glass, aluminiums utside, toppsving og luftespalte. Badrommet har aluminiumsvindu med toppsving.

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehullskikkert. Døren har bruksslitasje på terskel, karm og dørbblad.

Boligen har en dobbel malt balkongdør i tre med stort glassfelt med to-lagsglass.

Til leiligheten er det en overbygget terrasse bygget i tre, terrassen har tilkomst fra stuen og gir tilkomst til en platting og plenarealet på eiendommen via tretrapp.

Terrassen er 8,4 kvm.

Gulvet på balkongen er av beisende impregnerte terrassebord.

Rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper.

Rekkverkshøyden er 0,90m

Boligen har en platting av impregnerte materialet, plattingen har tilkomst fra terrassen via en tretrapp og gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Plattingen er 14 kvm, ligger 0,25 m over plenarealet og har gulv av impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet, malte plater og malt panel

Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

Bygningen har trebjelkelag som skille mot kjeller og leiligheten i 2. etasje. Bygget etter byggeårets krav.

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

Til boligen er det en mursteinspipe som er pusset og malt, til pipen er det tilkoblet en Jøtul peisovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin, (det må monteres kran og avløp) og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser
Vegg: fliser
Tak: malt mdf panel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt vegg fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum og utslagsvask, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil med føler under oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: malt trepanel
Tak: malt trepanel

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast og støpejern (MA)

Hovedstoppekransen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Hovedstoppekransen til bygningen er i kjelleren.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom spalter i vinduene, lufteventiler i veggen i stuen og soverommet.

Baderommet har avtrekksvifte og kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut over yttervegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygningen med to varmtvannstanker plassert i felles vaskekjeller.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 63 amper hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Oppvarming:

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

I leiligheten er det to røykvarslere, de er plassert i entreen og i stuen, brannslukningsapparatet er på soverommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

I meglerpakken er det tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

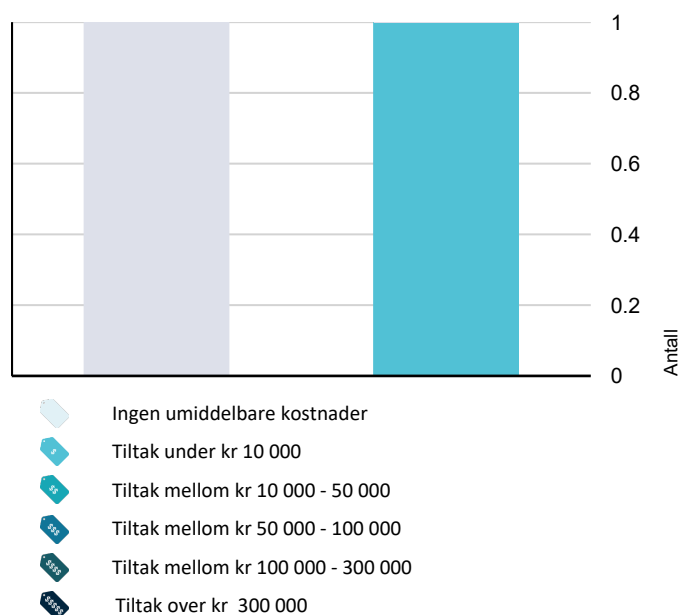
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Med referanse ferdigattest: 55/1958

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering/oppgraderinger i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2023	Benkeplate på kjøkken
2023	Platting på plenen av impregnerte terrassebord
2022	Ny panel i kjøkkentak etter vannlekkasje fra leilighet i 2. etasje.
2021	Laminat i stue, kjøkken og entré
2020	Nye mdf-panel i taket på soverommet
2020	Ny soveromsdør
2019	Veggplater på to vegger i stuen
2019	Utforing av vegg på soverom mot naboen, egeninnsats
2019	Skyvedørsgarderobe/kontordel på soverom
2019	Nytt badrom rehabilitert i regi av boretslaget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte tre-vinduer med 3-lags glass, aluminiums utside, toppsving og luftespalte.

Baderommet har aluminiumsvindu med toppsving.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt brann- og lydclassifisert entrédør med kikkehullskikkert.

Døren har bruksslitasje på terskel, karmen og dørblad.

TG 1 Terrassedør

Boligen har en dobbel malt balkongdør i tre med stort glassfelt med to-lagsglass.



Terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en overbygget terrasse bygget i tre, terrassen har tilkomst fra stuen og gir tilkomst til en platting og plenarealet på eiendommen via tretrapp.

Terrassen er 8,4 kvm.

Gulvet på balkongen er av beisende impregnerte terrassebord. Rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper. Rekkverkshøyden er 0,90m

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstillers dagens regelverk på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

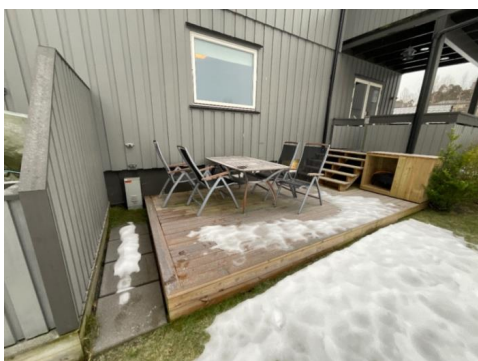


Terrasse

TG 1 Platting

Boligen har en platting av impregnerte materialet, plattingen har tilkomst fra terrassen via en tretrapp og gir tilkomst til eiendommens plenareal. Plattingen er 14 kvm, ligger 0,25 m over plenarealet og har gulv av impregnerte terrassebord.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Platting

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet, malte plater og malt panel

Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

Vurdering av avvik:

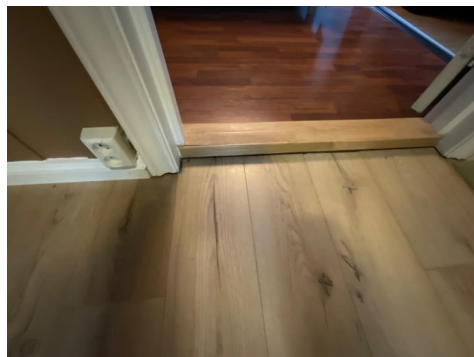
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi avslutninger mellom laminatgulv og gulvlist / terskel i entreen ikke har en fagmessig utførelse (fuget overgang) og en liten svelling i laminatgulvet foran vedovnen i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



Avslutning mot dørterskel i entreen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har trebjelkelag som skille mot kjeller og leiligheten i 2. etasje. Bygget etter byggeårets krav.

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

Det er 12 mm høydeforskjell fra entreen til hjørnet ved terrassedøren og det er 10 mm nivåforskjell mellom stue og kjøkken.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknyttet radonmålingen. Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe som er pusset og malt, til pipen er det tilkoblet en Jøtul peisovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Tilstandsrapport



Pipe og peisovn

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speiler. Eier opplyser om at soveromsdøren og baderomsdøren er byttet i 2019, soveromsdøren i entreen er av utkjent årstall.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin, (det må monteres kran og avløp) og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malt mdf panel

Årstall: 2019 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt mdf panel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 7 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 100 cm)

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

Eier opplyser om at det er gjennomført "våt test" av gulvet under moderniseringen, med vann på gulvet over natten.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Dørterskel

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stål-sluk med synlig mansjett under klemring, tettesjikt /membran fra Schönnox.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Slukk med synlig mansjett under klemring

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin ved montering av kran og avløp
I gulvet er det elektriske varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er en elektrisk styrt vifte i veggen over toalettet

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i kjøkkenskap

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt vegg fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum og utslagsvask, kjøøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil med føler under oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt trepanel

Tak: malt trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi benkeplaten mot kjøøl- og fryseskapet ikke er kantet og har synlig sponkjerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må benkeplaten "kantet" på enden for å unngå fuktopptrekk, med påfølgende svelling.

Eier opplyser om at kanting av benkeplaten vil utføres før salg.



Kjøkkenet

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i baderommet.
Hovedstoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.
Hovedstoppekranen til bygningen er i kjelleren.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Rør i rør skap

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast og støpejern (MA). Avløpsrørene er besikket i kjøkkenskap og i servantskap på badetrom. (Beskrivelse fra rehabilitering badetrom)

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom spalter i vinduene, lufterventiler i veggene i stuen og soverommet. Badetrommet har avtrekksvifte og kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut over yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygningen med to varmtvannstanker plassert i felles vaskerom.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereidere i felles vaskerom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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. Sikringskap med 63 amper hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Oppvarming:

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

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.
1958 Ukjent årstall på rehabilitering. Sommerfelt har i 2023 gjort oppgraderinger.

Kontroll av el-anlegg, bestilt av Skreppestad BRL. om kontroll av el-anlegget høsten 2023 for alle leiligheter, byttet ledning inn fra sikringskap og koblet til jord på kurs. (ref. egenerklæring)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeid er også utført av bekjent som er elektriker, kabel og stikkontakter i stuen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2023
Dokumentasjon av elektrisk anlegg fra Sommerfelt. Borettslaget har oppgradert det elektriske med stikkontakt og ny jord fra sikringskap og inn i leilighet. Tilførsel, kabel og stikk til soverom ny jordfeilautomat.

2019

Nytt elektrisk til badetrom. AA-elektro

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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

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 to røykvarslere, de er plassert i entreen og i stuen, brannslukningsapparatet er på soverommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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 garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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	63	14		77	22
SUM	63	14			22
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad	Kjellerbod , Nettingbod loft	

Kommentar

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

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entré: 4,5 m²
Stue: 24,5 m²
Kjøkken: 8,4 m²
Soverom1: 13,1 m²
Soverom 2: 7,5 m²
Baderom: 2,9 m²

Kjellerbod: 14,4 m² (BRA-e), med tilkomst fra felles bodareal i kjelleren.

Åpent areal, terrasse/balkong/altan (TBA): 22,4 m² fordelt på to nivåer, med tilkomst fra stuen.

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Felles vaskerom bodareal i kjelleren, en av bodene har også tilkomst fra utvendig trapp.
- Åpent fellesareal på loft (tørkeloft)
- Låsbar nettingbod på loftet med lav takhøyde, gulvarealet er 6,2 m²

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I meglerpakken er det tegninger av bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

- Kommentar:*
- Utvendig platting med tilkomst fra terrassen
 - Benkeplate på kjøkken
 - Laminatgulv i stue, kjøkken og gang
 - Trepanel i kjøkkentaket
 - Soveromsdør
 - Veggplater på to stuevegger
 - Utforing av vegg på soverom mot naboleilighet
 - Nytt badrom i regi av borettslaget
 - Skyvedørsgarderobe på soverom
 - Mdf panel i taket på soverom

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	63	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 63 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er P-rom.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 14 kvm med tilkomst fra fellesareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Øistein Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1014	35		0	1595.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lakseveien 4

Hjemmelshaver

Skreppestad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap H0101/SKREPESTAD BORETTSLAG	Org.nr. 953360977	Leil. nr. H0101	Forretningsfører Larvik Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Hansen Øistein
---	-----------------------------	---------------------------	---	--

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lakseveien 4 ligger på Skreppestad, i et område med leilighetsbygg, det er ca. 300 meter til offentlig kommunikasjon og ca 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Lakseveien.

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 lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift, hjemmelshaver	14.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	20.01.2025	Kart, areal, eiendomsopplysninger, tegninger, ferdigattest	Gjennomgått	13	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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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/TH1594>

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