

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Nordbykammen 18, 3271 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2008, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21510-1085

Referansenummer: MM1589

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Nordbykammen 18 er et rekkehus, huset er bygget i 1978 og har 2 etasjer.

Bygningen har en sokkeletasje bygget av lettklinkerblokker og bindingsverk, veggene i 1. etasje er av bindingsverk og utvendig er boligen kledd med stående trepanel. Taket er saltak.

Planløsningen består av:

1. etasje: Entré, Soverom, Toalettrom, Gang med trapp, Stue, Kjøkken, terrasse og balkong

Sokkeletasje: Gang med trapp, Baderom, 3 Soverom, Vaskerom, Bod og Matbod.

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Boligen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

Nordbykammen 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.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler) og taket har undertak av trepanel.

Boligen har taktekkingen av metallplater "i takstein look" på lekter og sløyfer, med papp tekking.

Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt og lakkert stål.

Huset har en malt inngangsdør, en malt balkongdør i tre med glassfelt på soverommet i kjelleren og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre-lags glass montert i stuen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen, i stuen er det malte trevinduer med fastkarm og 3-lags glass.

Til boligen er det en terrasse på 17 kvm. ved inngangspartiet og en balkong på 8 kvm. med tilkomst fra stuen.

Eiendommen har utvendige trapper bygget av runde stokker med "grusgang" og en tretrapp opp til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og det er kjellergulv mot grunnen av betong /mur med tilfæres og gulvspan som undergulv.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre peis innsats og sotluken er plassert på soverommet i kjelleren. Pipen er pusset og malt og brannmuren er av murstein.

Boligen har en lakkert tretrapp fra gangen i 1. etasje til gangen i sokkeletasjen. Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

Innvendig har boligen finerdører som er malt på de fleste rommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i kjeller

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: vinyl tapet
Tak: malte plater

Vaskerom i kjeller

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det enkle hyller, og plassbygget skap, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte over døren.

Det er panelovn på veggen mot boden

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Beskrivelse av eiendommen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er stål oppvaskkum, laminat fra benkeplate til overskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kjøkkenventilator og mikrobølgeovn i rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant, speil, lys på veggen og gulvmontert toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte over døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg
Vegg: tapet
Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast, hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom om lufterventiler i stuen og luftespalter i vinduene.

Boligen har en luft til luft varmepumpe montert i trappegangen.

I vaskerommet er det montert en 200 liters Høiax varmtvannstank.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 skrusikringer er montert på soverommet i 1. etasje

Boligen har oppvarming med:
Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

I boligen er det 6 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på alle soverom, i stuen/gangen. Brannslukningsapparat er plassert i gangen i 1. etasje og gangen kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

Utvendig på grunnmuren er det synlig knotteplast (Platon)

Eier har ingen opplysninger om drenering og fuktsikring på eiendommen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen ligger på eiendommens høyeste punkt og terrenget rundt

huset faller vekk fra bygningen.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Eier opplyser om at oljetanken er sanert/fjernet eller fylt med masser for flere år siden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverommet i 1. etasje har på tegningen en bod, på befaringstidspunktet fremstår soverommet og boden som et rom.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden, men den er tegnet inn på eiendomskartet for eiendommen.

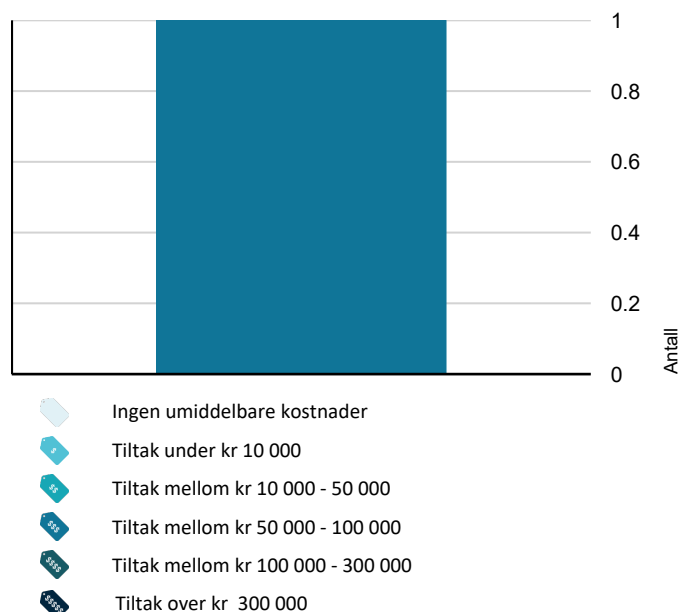
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrassedør i kjelleren

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Eier opplyser om følgende oppgradering/modernisering de siste årene:

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Overflateoppussing på tre soverom
2021	Modernisering	Kjøkkenfornyng
2019	Oppgradering	Varmepumpe
2016	Modernisering	Nytt tak med undertak
2013	Modernisering	Vinduer i stuen
2011	Modernisering	Terrassedør i stuen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkningen av metallplater "i takstein look" på lekter og sløyfer, med papp tekking og undertak av trepanel.

Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Taktekking med metallplater

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakert stål, nedløpet i underetasjen er av plast.

Snøfangere er montert på ca. 2 m over inngangsdøren og terrassedøren. Det stigertrinn montert til pipen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi taknedløpet ledes inn i grunnmuren under kjelleren, taket har ikke snøfangere på hele takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Jeg anbefaler ny eier å lede takvannet vekk fra grunnmuren og montere snøfangere på hele takflaten for å eliminere takras ned på terrasse og balkong.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Kledningen er luftet med 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad to er gitt fordi den utvendige panelen er værslitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny eier må forvente vedlikehold av trepanelen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler), taket har undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra soverommet via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/spalte langs langveggen og ventiler i endeveggene. Loftet egner seg for oppbevaring med enkelt gulv lagt i senter av takkonstruksjonen



Loft til oppbevaring

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi vinduene er slitte og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp/vedlikeholde vinduene.

Nye vinduer vil gi mindre varmetap.



Kjøkkenvindu

! TG 1 Stuevinduer

I stuen er det malte trevinduer med fastkarm og 3-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Huset har en malt inngangsdør, døren har bruksslitasje.



Inngangsdør

! TG 1 Balkongdør i stuen

Bygningen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre-lags glass montert i stuen.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Terrassedør i kjelleren

Boligen har en malt balkongdør i tre med glassfelt på soverommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad to er gitt fordi døren er slitt, subber på terskelen, har utettheter, punktert glassrute og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Jeg anbefaler ny eier å vedlikeholde eller bytte terrassedøren, en punktert glassrute og utettheter gir døren dårligere isolasjonsevne.



Terrassedør i kjelleren

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til boligen er det en terrasse på 17 kvm. ved inngangspartiet og en balkong på 8 kvm. med tilkomst fra stuen.

Terrassen og balkongen har malte terrassebord og rekkverk, rekkverket er av liggende trepanel med flat håndløper, de er begge fundamentert på søyler av betong

Rekkverkshøyden på terrassen er 0,82 m
Rekkverkshøyden på balkongen er 0,92 m

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter og har åpninger på 12,5 cm, regelverket er på max. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å utbedre rekkverket opp til dagens regelverk.

! TG 1 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendige trapper bygget av runde stokker med "grusgang" og en tretrapp opp til inngangspartiet.



Trapp til inngangsparti



Utvendige trapper

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er skader og slitasje på overflatene i boligen, ikke fagmessig avslutning av gulv mot dørterskler og lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente å utbedre skadene og avvikene.



Takoverflate i kjelleren

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og det er kjellergulv mot grunnen av betong /mur med tilfarere og gulvspon som undergulv.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

I 1. etasje har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra pipen til endeveggen av boligen og det er 10 mm nivåforskjell mellom stuen og entreen/soverommet.

I sokkeletasjen har jeg målt 8 mm høydeforskjell i gangen og 12 mm nivå forskjell mellom gangen og vaskerommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er stedvis avstand mellom gulv, gulvlist og dør gerikter (dør lister)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er skjevheter og åpninger som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av huset.

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- 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 tilknytter radonmålingen. Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

! TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre peis innsats og sotluken er plassert på soverommet i kjelleren med, i sotluken er det montert sotstein.

Pipen er pusset og malt og brannmuren er av murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert sotstein i sotluken som kompenserende tiltak.



Pipe og peisovn



Sotstein i sotluke

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har sponplater på tilfarere med plast mot murgulv og veggene har gipsplater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt:

- i tilfarergulv i, skapet på vaskerommet
- i gipsvegg i boden
- i gipsvegg under trappen. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,8.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 16,8 vekt % fuktighet i tilfarergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensene av fuktinnhold på 16,8 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

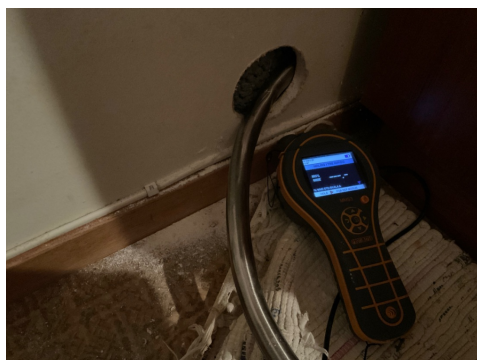
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Jeg anbefaler ny eier å følge med på konstruksjonen og se dette punktet sammen med fuktsikring og drenering.

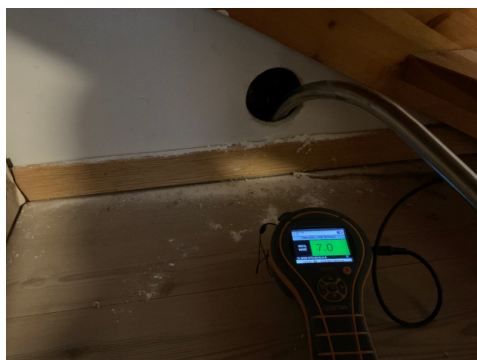
Tilstandsrapport



Måling i tilfarergulv i skap i vaskerommet



Måling i boden



Måling under trappen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp fra gangen i 1. etasje til gangen i sokkeletasjen.
Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

Minste gangbredde 82 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trespilene i rekkverket er 11 cm, og avstanden mellom opptrinnene er 15,5 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å redusere åpningene mellom spiler og opptrinn, dette vil også bedre sikkerheten.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører som er malt på de fleste rommene.
Døren til matboden i kjelleren er ikke monter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje og soveromsdøren i kjelleren subber på terskelen og skyvedøren på kjøkkenet lar seg ikke lukk pga laminatgulvet som sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp/justere dørene og redusere høyden på kjøkkendøren slik at denne "løper" fritt.



Innvendige dører

VÅTROM

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: vinyl tapet

Tak: malte plater

Jeg minner spesielt om at baderommet er fra byggeår og ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom i kjelleren

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er synlig fukt merke på veggen ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene.

Kostnadsestimatet beskriver en fullstendig oppgradering av vegger og himling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 70 cm)
Det er 90 mm oppkant på dørterskelen mot gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsbelegget har svimerke ved siden av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svimerket har ingen betydning for overflatens funksjon, men det er skadet og nye eier kan forbedre tilstandsgraden ved å bytte overflaten.



Svimerke på gulvbelegg

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på .

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Baderommet er velfungerende i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.



Sluk under dusjkabinett

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dusjkabinett og servantskapet er opplagret med treknott, kabinettet og innredningen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av sanitærutstyr og innredning vil forbedre tilstandsgraden



Opplagret på treknott

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksvifte i veggen og luftspalte over døren.

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konsekvensene av fuktinnhold på 8,7 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tidligere fuktskade i veggen er ikke utbedret og missfarget bygningsdel er ikke byttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

Generell

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det enkle hyller, plassbygget skap, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er panelovn på veggen mot boden

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Jeg minner spesielt om at vaskerommet er fra byggeår og ny eier må være forberedt på oppgraderinger av rommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Etter tidligere vannlekkasje i veggen mot baderommet er ikke utbedringen ferdigstilt. (vannlekkasjen er stoppet)



Vaskerom i kjelleren

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi hullet i veggen og skadet bygningsdel ikke er byttet eller ferdigstilt.

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene og oppgradere overflaten i rommet til dagens forskrifter og standard.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 7 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegget ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 110 cm)
Det er 80 mm oppkant på dørterskelen mot gangen og mot boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er "blåser" i belegget ved døren og rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden forbedres hvis gulvbelegget byttes.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på .

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstillers kravet og forventningene til dagen bruk.



Sluk under varmtvannstank

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har enkle hyller for oppbevaring, plassbygget skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom elektrisk vifte i veggen og luften spaltes over døren.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konsekvensene av fuktinnhold på 8,7 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tidligere fuktskade i veggen er ikke utbedret og missfarget bygningsdel er ikke byttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er stål oppvaskkum, laminat fra benkeplate til overskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kjøkkenventilator og mikrobølgeovn i rommet.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM I 1. ETASJE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant, speil, lys på veggen og gulvmontert toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malte plater



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er besiktiget i plassbygget skap i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom om lufterventiler i stuen og luftespalter i vinduene.

! TG 1 Varmepumpe

Boligen har en luft til luft varmepumpe montert i trappegangen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannstank

I vaskerommet er det montert en 200 liters Høiax varmtvannstank.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken er eldre en 20 år og el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiler dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



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.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 skrusikringer er montert på soverommet i 1. etasje

Boligen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

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.
1978 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er i 2019 montert en varmepumpe.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det elektriske anlegget er fra byggeår med skrusikringer, og jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap på soverom 1. etasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det 6 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på alle soverom, i stuen/gangen.
Brannslukningsapparat er plassert i gangen i 1. etasje og gangen kjelleren.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig på grunnmuren er det synlig knotteplast (Platon)

Eier har ingen opplysninger om drenering og fuktsikring på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt og knotteplasten på grunnmuren er skadet og har hull.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Jeg anbefalet ny eier å kontrollere drenering og fuktsikring rund boligen med en fagperson.

Konsekvensene av en mangelfull drenering og fuktsikring kan være en fuktig kjeller, dårlig innemiljø og i ytterste konsekvens mugg og råte.



Skadet knotteplast (Platon) på grunnmure

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Grunnmuren sett fra hagen

TG 2 Terrenghold

Boligen ligger på eiendommens høyeste punkt og terrenget rundt huset faller vekk fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi taknedløpet er tilkoblet via rør inn i grunnmuren på hjørnet av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør lede takvannet fra alle hjørner vekk fra bygningen.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av vann og avløpsledningene sin forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Synlig plast ledning opp av kjellergulv til stoppekran



Avløpsrør av plast ned i kjellergulv

TG 2 Oljetank

Eier opplyser om at oljetanken er sanert/fjernet eller fylt med masser for flere år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tilstandsgrad to er gitt fordi dokumentasjon på oljetank ikke foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Ny eier må være kjent med at boden er bygget på mark med enkel standart, vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Boden på eiendommen er bygget i hjørnet på tomten og tett på nabogrensen og har et fotavtrykk ca. 8 kvm.

Bygningen er av enkel utførelse i tre med utvendig stående trepanel.

Taket er saltak og er tekket med asfaltshingel og er uten takrenner.

Boden tilkomst via dobbel dør og et overbygget areal som benyttes til vedskjul.

Jeg har ingen opplysninger om byggeår og byggeåret er satt på grunn av antagelser.

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

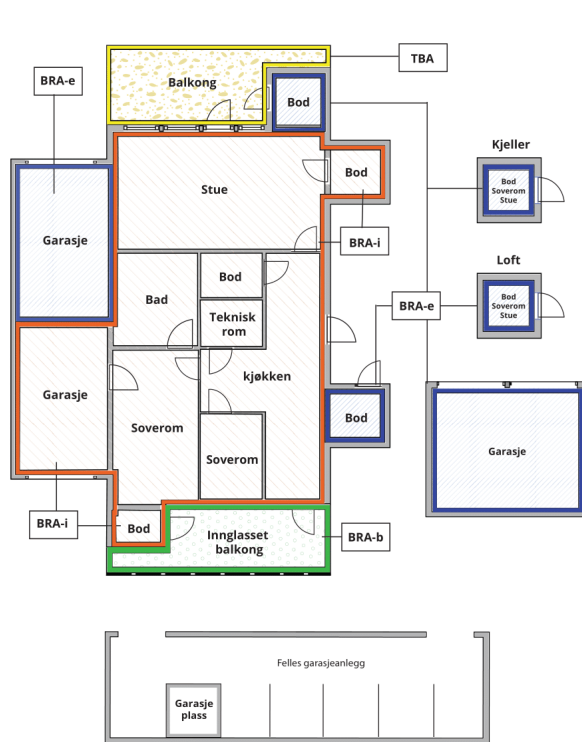
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	25
Sokkeletasje	57			57	
Loft					
SUM	118				25
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom, Toalettrom i 1. etasje, Gang med trapp, Stue, Kjøkken		
Sokkeletasje	Gang med trapp, Baderom i kjeller, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom i kjeller, Bod, Mat bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré: 1,7 m²
Soverom: 6 m²
Toalettrom: 1,6 m²
Gang med trapp: 8,1 m²
Stue: 33,5 m²
Kjøkken: 8,9 m²

Terrasse/balkong: 17 m² og 8,3 m² (TBA)

Sokkeletasje:

Gang med trapp: 9,8 m²
Baderom: 3,8 m²
Soverom 1: 11,1 m²
Soverom 2: 7,6 m²
Soverom 3: 12,8 m²
Vaskerom: 2,8 m²
Bod: 2,5 m²
Mat bod: 3,2 m²

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke på ca. 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverommet i 1. etasje har på tegningen en bod, på befaringsstidspunktet fremstår soverommet og boden som et rom.

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: Overflate oppussing av tre soverom i 2025 (egeninnsats)
Kjøkkenfornying i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Boden har ca 4 kvm (GUA) areal med lav himlingshøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boden, men den er tegnet inn på eiendomskartet for eiendommen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	112	6
Bod	0	0

Kommentar

Rekkehus

Boligen har 118 kvm. bruksareal (BRA) hvor 112 kvm. er P-rom og 6 kvm er S-rom.

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke på ca. 14 kvm, garasjen er ikke medregnet i husets P- og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Gisle Engevik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2008	171		0	320.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbykammen 18

Hjemmelshaver

Lindgren Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordbykammen 18 er enden av 4 selveide hus, bygget i rekke, med ca 200 meter til offentlig kommunikasjon og 1200 meter til kjøpesenter og dagligvare.

Adkomstvei

Boligen har direkte adkomst fra Nordbykammen

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 skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har grusgang og trapper.

Tinglyste/andre forhold

1979/2822-2/30 ERKLÆRING/AVTALE 19.04.1979 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

Eiendommen selges med fullmakt og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelutskrift	11.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Oppmåling/skisser	13.05.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.08.2016	Nytt tak, Norbykammen 18	Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke	02.06.2025	Brannforbygging, ferdigattest, eiendomskart, ledningskart, vann og avløp.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

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 dampsperrer 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/MM1589>

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