


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Thor Heyerdahls gate 54, 3259 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2206

 Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1167

Eiendomsverdi ref nr: LN2248

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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.

## 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt 2 borettslag og Thor Heyerdahls gate 54 er bygget i 1981 og har 4 etasjer.

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig totalrenovert i 2014 med nye fasader, innglassede balkonger og vinduer.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: tepper, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Thor Heyerdahls gate 54 har gjennomgått få oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner 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 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.

Selger opplyser om at hovedavløpsrørene i bygget skal byttes våren 2026.

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betong- trekonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning på innglasset balkong.

Utvendig på bygningen er det teglstein og metallplater

Bygningen har innadslåene, malte trevinduer med 3-lags glass, luftespalte i toppen og aluminiums utside.

Stuevinduet er fra byggeår med to-lags glass og fastkarm.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkhullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags

glass.

Til leiligheten er det en 19 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Etasjeskiller i leiligheten er av betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører, uten terskel, med unntak av døren til baderommet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen.

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Gulvet på baderommet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskapet

Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran, elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskap.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i veggen og luftespalte over døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpnes for å øke ventilasjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, oppvaskkum og utslagsvask i stål med avregning.

Det er kjølfryseskap og komfyr i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg.

Vegg: tapet

Tak: malt betong

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i ventilasjons kanal bak toalettrommet.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil, lysarmatur og gulvmontert toalett

# Beskrivelse av eiendommen

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen er montert på baderommet

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på baderommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automaskringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brannteknisk

Boligen har 1 røykvarsler montert i entreen som er tilkopleet bygningens brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert på soverommet.

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggt tekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleindeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Flom og ras

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

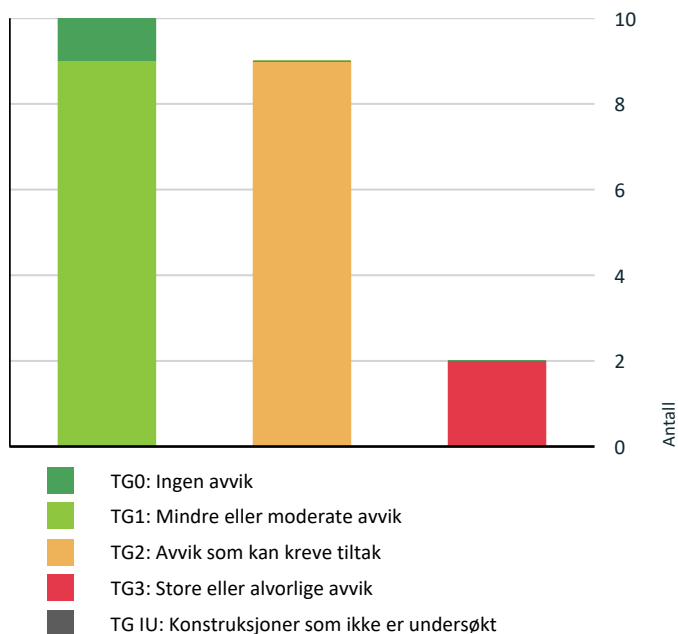
## Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

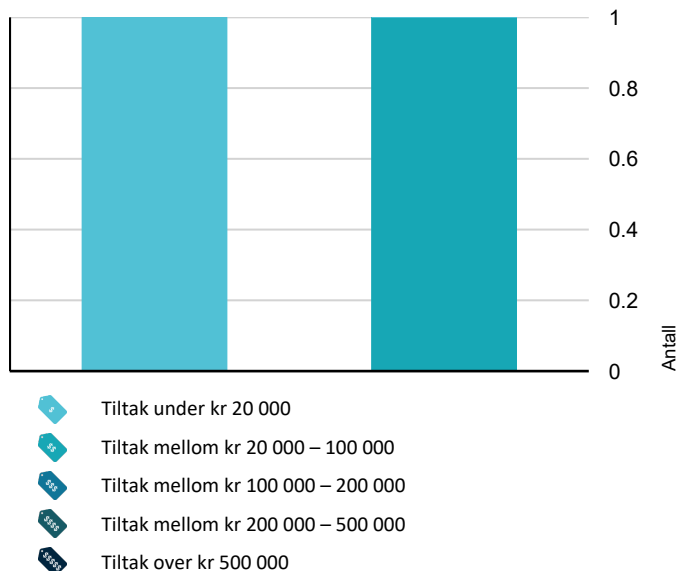
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Bygningen er fra 1981 og bygget under eldre forskriftskrav enn i dag. Eldre bygninger som ikke er modernisert opp mot dagens forskrifter vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Boligens energimerke er i hovedsak påvirket av byggeår og konstruksjonsstandard. Bygningen er oppført i en periode med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens forskrifter.

Energimerket reflekterer særlig:

Eldre isolasjonsnivå i vegger, tak og gulv  
Eldre vinduer med svakere isolasjonsevne  
Eventuell manglende balansert ventilasjon  
Oppvarmingsløsning og energikilde

Samlet sett gir dette høyere varmetap og dermed svakere energikarakter sammenlignet med nyere boliger oppført etter moderne energikrav.

Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Leiligheten ventileres gjennom naturlig ventilasjon i ventiler i vinduene og det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

## Energimerke



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Ref. Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har betong- trekonstruksjon  
Fasade/kledning har stående bordkledning på innglasset balkong.  
Utvendig på bygningen er det teglstein og metallplater



Utvendig fasade

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har innadslåene, malte trevinduer med 3-lags glass, luftespalte i toppen og aluminiums utside.  
Stuevinduet er fra byggeår med to-lags glass og fastkarm.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu

### TG 2 Inngangsdør

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

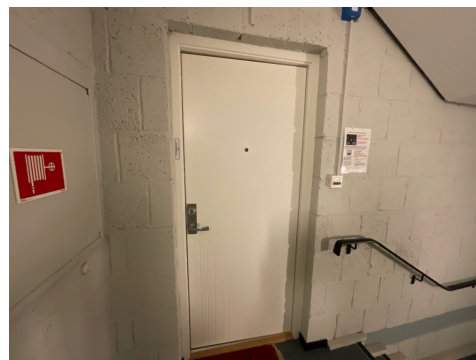
#### Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm/terskel.  
Vurdere utbedring eller justering

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på dør/terskel og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke, tetthet mot støy og brannmotstand kan reduseres.

Forholdet bør utbedres for normal funksjon.



Inngangsdør

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



Balkongdør og stuevindu

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Til leiligheten er det en 19 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe på overflaten

Rekkverket og innglassingen er av glass og aluminium.  
Rekkverkshøyden er 1,05m

Innvendig har balkongen vegger av platekledning og stående trepanel, innvendig tak har metallplater med downlights for belysning.

Det er rullegardiner for solskjerming montert i taket.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Innglasset balkong

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, belegg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi teppegulvene på soverommene og i entreen er bulkete. Det er løs tapet på soverommet, samt limrester på gulvbelegget på toalettrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre teppegulvene og tapetet for å oppnå bedre estetisk og funksjonell standard.

#### Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på overflatene.



Soveromsteppe og -tapet

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i leiligheten er av betong.

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell i stuen, 10 mm på soverommet v/suen og 5 mm på soverommet v/entreen.

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

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører uten terskel, med unntak av døren til baderommet.

# Tilstandsrapport



Toalett og badersdør

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: våtromstapet

Tak: malt betong

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår 1981.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi tapeten er løs i overgangen til belegg, det folder i hjørnet samt hull etter montering.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Tiltak:

Det bør utbedres løs tapet i overgangen til belegg, folder i hjørnet og hull etter montering for å sikre at overflatene er tette og motstandsdyktige mot fukt.

##### Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet på baderommet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskapet

Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Overflaten har omfattende skader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, noe som medfører omfattende skader på gulvoverflaten. Dette gir økt risiko for fuktskader og videre forringelse av gulvet.

##### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

##### Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

##### Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå omfattende fuktskader og forringelse av gulvet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprekk i baderomsbelegg

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi beleggskjøten er sprukket, videre er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt på belegget og sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

## Tiltak

Belegget og sluk må utbedres eller skiftes for å gjenopprette tett sjikt. I forbindelse med utbedring bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktighet/skader.

## Konsekvens

Vinylbelegget fungerer som rommets membran. Sprekken medfører at gulvet ikke er tett. Det er risiko for at vann fra gulvvaske og søl trenger ned i undergulvet, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte og oppsvulming i etasjeskiller/underliggende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran, elektriske varmekabler i gulvet og varmeovn under tørkeskap.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i veggen og luften spalte over døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpnes for å øke ventilasjonen.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har kun naturlig ventilasjon i rommet, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

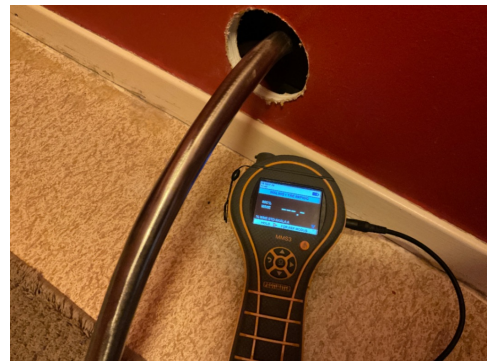
- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling 18.05.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, oppvaskkum og utslagsvask i stål med avregning.

Det er kjøll/fryseskap og komfyr i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg.

Vegg: tapet

Tak: malt betong

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi hengslene til skapdøren i hjørneskapet er defekte, og det er registrert svelling etter fuktighet på skapdørene under oppvaskbenken.

Skapdørene på overskapene henger og subber mot hverandre. I tillegg er det løse tapetskjøter på veggen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Tiltak/konsekvens:

Hengslene til skapdøren i hjørneskapet bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Svelling på skapdørene under oppvaskbenken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og dårlig innemiljø.

Skapdørene på overskapene bør justeres slik at de ikke subber mot hverandre, for å unngå slitasje og skade på overflatene.

Løse tapetskjøter på veggen bør festes eller repareres for å sikre et pent og varig resultat, samt forhindre ytterligere oppsprekking eller skade på veggflatene.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i ventilasjons kanal bak toalettrommet.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil, lysarmatur og gulvmontert toalett

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er luften spaltes under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi festet til toalettsetet er knekt, videre er det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Tiltak:

Tiltak

Skifte eller reparere toalettsetet.

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan toalettsetet få redusert funksjon og stabilitet.

Fukt og lukt kan bli værende i rommet med økt risiko for kondens og innneklimaet på toalettrommet kan bli dårligere.



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Vannledningen er besiktiget på badetrommet og kjøkkenet.

Hoved stoppekranen er montert på badetrommet

Leder i borettslaget opplyser om vannsjekk hvert 5 år, dokumentasjon kan vises på forespørsel.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mere enn halvparten av forventet brukstid er passert.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

## Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Vannledninger og avløpsrør i kjøkkenskapet

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet.

Selger opplyser at hovedavløpsrørene i bygget er planlagt skiftet våren 2026.

Avløpsrørene er plassert i bakveggen på toalettrommet. Eventuelle arbeider må påregnes å kunne medføre inngrep i veggkonstruksjonen og tilhørende overflater.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettets alder har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

## Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasje fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftspalter i vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er ventilasjon på soverommet innenfor stuen, kun et vindu som kan åpnes.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## Tiltak

Det anbefales å etablere veggventiler i soverom og for å sikre bedre tilluft.

## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens på kalde flater, økt risiko for fukt- og muggsoppdannelse over tid og redusert bokomfort.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på baderommet.

Årstill: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

## Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:  
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1981 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør 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?  
**Ja Leder i borettslaget opplyser om el-s jekk hvert 5 år, dokumentasjon kan vises på forespørsel.**

**Jeg anbefaler ny eier og innhente informasjon og eventuelt utføre en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.**

**Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.**

## Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringskap i felles trappegang

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

## ⚠ Brannteknisk, Branncelle

### Beskrivelse

Brannteknisk

Boligen har 1 røykvarslere montert i entreen som er tilkopleet bygningens brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat er plassert på soverommet.

### Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleindeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

## ⚠ Radon

### Beskrivelse

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.



Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for Radon

## ⚠ Flom og ras

### Beskrivelse

Flom og ras

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

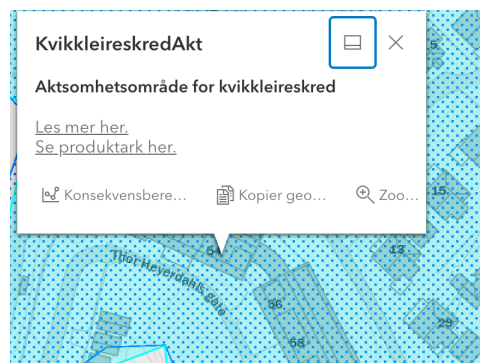
### Konsekvens/tiltak

Tiltak

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred

# 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

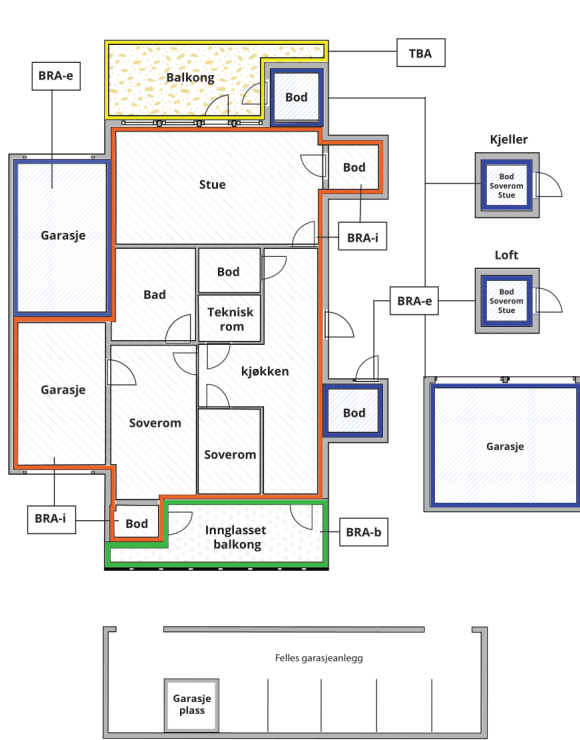
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	4	20	108	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>4</b>	<b>20</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, bod	Bod i 1. etasje	

### Kommentar

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

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

### Romfordeling:

Entré: 7 m<sup>2</sup>

Bod: 3 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4,7 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,6 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 12,1 m<sup>2</sup>

Stue: 28 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 12,3 m<sup>2</sup>.

Innglasset balkong: 18,9 m<sup>2</sup> (BRA-b)

Leiligheten disponerer bod i 1. etasje: 4,2 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: teppe, beleg

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt betong

Leiligheten har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler opp baderommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Christine Prytz	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2206		0	9220.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Thor Heyerdahls gate 54

### Hjemmelshaver

Tagtvedt II Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953361582		Larvik Boligbyggelag	Prytz Turid

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

78

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Thor Heyerdahls gate 54 har fin beliggenhet på Tagtvedt med ca 150 meter til offentlig transport og ca 600 meter til dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Thor Heyerdahls gate

### 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

Tomten er eiet av borettslaget og fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte gangveier, lekeplass og benker.

### Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått	30	Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Leiligheten selges fra dødsbo og selger har ikke kjennskap til leiligheten, dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Oppmåling/skisser	18.05.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	Oppdatering om utskifting av avløpsrør

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.