


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sverres gate 10, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 670

 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 21510-1150

Eiendomsverdi ref nr: GV5839

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 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.



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

Sverres gate 10 og Kvartal 9 Larvik Borettslag er bygget i 2016.

Bygningen er fundamentert betong/mur og har parkeringskjeller med vegger av bindingsverk og betong som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel. Bygningen har flatt tak

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

Planløsningen består av: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Teknisk rom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken.

Leiligheten disponer en utvendig bod og garasjeplass, på befaringsstidspunktet er garasjeplassen utleid til annen beboer.

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Varmtvann og gulvvarme er forsynt via felles berederløsning og varmesentral.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vegger av bindingsverk og betong fra byggeår som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel, leiligheten har ved inngangspartiet og på balkongen liggende trepanel.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiums utside.
Stuevinduet har utvendig solskjerming.

Boligen har en malt hoved ytterdør med smalt glass og sidefelt, en malt balkongdør i tre med stort glass- og sidefelt

Til leiligheten er det en 7 kvm overbygget balkong med tilkomst fra stuen.

I taket er montert en terrassemarkise for solskjerming, markisen betjenes med fjernkontroll.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Tak: malte plater, malt betong

Boligens etasjeskiller er bygget i betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene har flat terskel

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra gangen.

Veggene har fliser og taket har lakkerte metallplater.

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnise.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

På baderommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, vegghengt toalett, hjørne med hengslede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i leiligheten med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, stål oppvaskkum med utslagsvask, over benkeplaten er det montert fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det vannstoppsystem og komfyrvakt i rommet.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg i boligen.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: maltet plater

Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen er i rør i rør skapet.

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat, montert i tekniske rom.

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral basert på jordvarme (bergvarme).

Anlegget henter energi fra grunnen via energibrønner og distribuerer varme til boenhetene.

Boligen er tilknyttet sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelerskap montert i det tekniske rommet.

Gulvvarmen forsynes av felles varmesentral i bygningen.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap med 63 ampere overspenningsvern og 12 automatsikringer, er montert i det tekniske rommet

Boligen har oppvarming med:
Vannbåren gulvvarme.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i stuen, det er boligsprinkel med dyser i alle rom. Brannslukningsapparatet er plassert på teknisk rom.

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.

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.

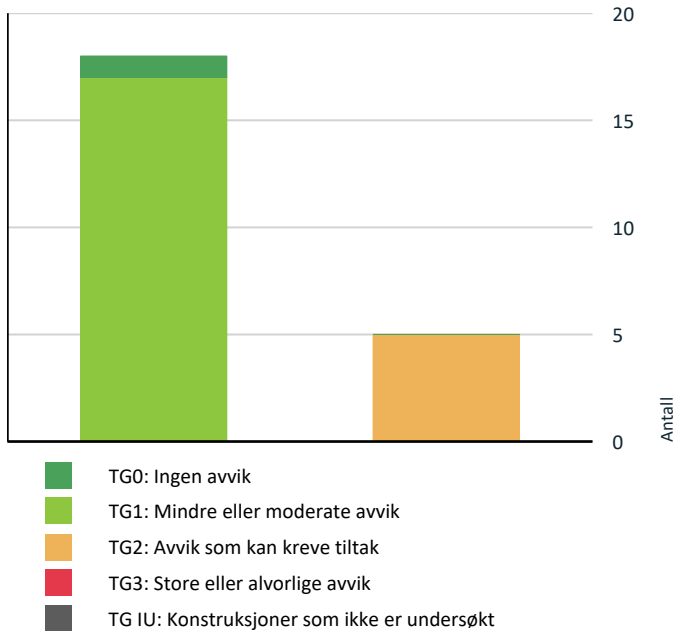
Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleindeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har vegger av bindingsverk og betong fra byggeår som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel, leiligheten har ved inngangspartiet og på balkongen liggende trepanel.



Inngangsparti

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiums utside. Stuevinduet har utvendig solskjerming.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har en malt hoved ytterdør med smalt glass og sidefelt.



Inngangsdør og soveromsvindu

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har en malt balkongdør i tre med stort glass- og sidefelt-



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 7 kvm overbygget balkong med tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av terrasseheller i mur som ligger på tekkning av asfaltapp med avløp i hjørnet.

Rekkverket er av glass og aluminium med buets håndløper, mot naboen er det en levegg av liggende trepanel og glass. Rekkverkshøyden er 1,2 meter

I taket er montert en terrassemarkise for solskjerming, markisen betjenes med fjernkontroll.

Tilstandsrapport



Balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Tak: malte plater, malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert overflateavvik:

Slitasje i gulv foran balkongdøren.

Gliper i gulvet på kjøkkenet samt løs/svellet parkettflis.

Sprekk i gipstaket i stuen.

Gliper mellom tak og vegg mot balkongen.

Forholdene indikerer slitasje, bevegelser i konstruksjon og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Reparere eller skifte skadet og svellet parkett.

Sparkle, fuge og male sprekker i tak og overganger mellom tak og vegg.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan gliper og svelling utvikle seg videre, parkett kan løsne ytterligere, sprekker i tak kan øke over tid, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og bevegelsesrelatert avvik.



Parkett på kjøkkengulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i betong.

Jeg har målt 4 mm høydeforskjell fra vindfanget til punkt foran balkongdøren.

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene har flat terskel



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

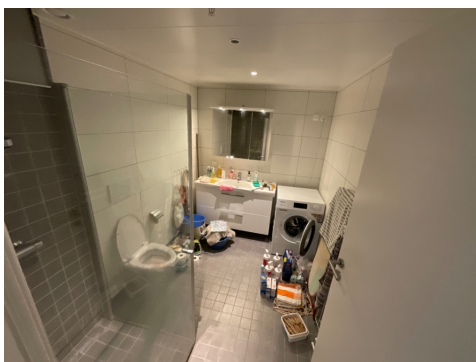
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra gangen.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har lakkerte metallplater.

Det er registrert betydelige kalkavleiringer på veggflisene i dusjsonen.

Tiltak

Utføre grundig rengjøring og avkalking av fliser og fuger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan kalkavleiringene bli vanskeligere å fjerne over tid

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnisse.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 1 cm på 1m . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel ikke tilfredsstillers dagens anbefalte krav. Det skal være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Videre er det registrert betydelige kalkavleiringer på gulvflisene i dusjsonen, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

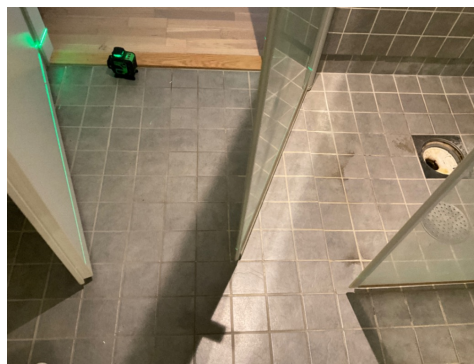
- Tiltak:

Tiltak

Vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende oppkant/høydeforskjell ved dørterskel ved fremtidig oppgradering. (Etablere membranoppkant på dørterskel for å oppnå 25 mm fra topp slukrist)
Utføre grundig rengjøring og avkalking av fliser og fuger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan manglende høydeforskjell medføre at vann ved lekkasje eller overløp ikke holdes innenfor våtrommet. Kalkavleiringene bli vanskeligere å fjerne over tid



Gulvoverflate

ETASJE > BAD/VASKEROM

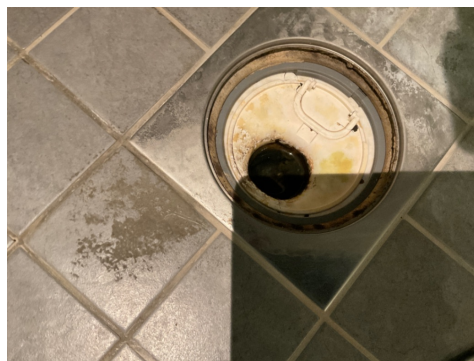
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig sluk mansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På baderommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, vegghengt toalett, hjørne med hengslede dusjvegger, rør i rør skap i taket i dusjnisen og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Innhente dokumentasjon på sisternen.

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i leiligheten med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i stuen, i tilliggende konstruksjon. uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

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

Fuktmåling er også utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

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



Hulltaking fra stuen, 27.03.2026.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, stål oppvaskkum med utslagsvask, over benkeplaten er det montert fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det vannstoppsystem og komfyrvakt i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert gliper i gulvet samt løs og svellet parkettflis. Forholdene indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Tiltak

Reparere/skifte ut skadet og svellet gulv, overfaltebehandle.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan parkett/laminat løsne ytterligere og levetiden på gulvkonstruksjonen reduseres

Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg i boligen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luften spalte under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: maltet plater

Tak: malte plater



Toalettrommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast, rør i rør. Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i taket i dusjhjørnet

Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rørkursene på rør-i-rør-systemet ikke er merket.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike tappestedene, og kan komplisere feilsøking og rask avstengning ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tiltak

Merke samtlige rørkurser tydelig i fordelerskapet.

Kontrollere at eventuell lekkasjevann ledes til sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli vanskelig å lokalisere og stenge vann ved lekkasje, inspeksjon og vedlikehold vanskeliggjøres



Rør i rør skap i taket

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast synlig i servantskap på kjøkken og baderom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat, montert i tekniske rom.

Det er ingen opplysninger om vedlikehold eller drift fra eier, ny eier må sette seg inn i anleggets drift og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Systemair aggregat

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Borettslaget opplyser om at leiligheten er tilknyttet felles varmesentral basert på jordvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bolgen er tilknyttet sentralanlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelerskap montert i det tekniske rommet.

Gulvvarmen forsynes av felles varmesentral i bygningen.



Vannbåren gulvvarme

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.

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 skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere overspenningsvern og 12 automatsikringer, er montert i det tekniske rommet

Boligen har oppvarming med:
Vannbåren gulvvarme.

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.
2016 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget etter 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?
Nei
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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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 Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Jeg anbefaler ny eier 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

Elektrisk anlegg

Ny eier anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år.

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 teknisk rom

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Brannteknisk

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarslere i stuen, det er boligsprinkel med dyser i alle rom. Brannslukningsapparatet er plassert på teknisk rom.

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	5		91	7
SUM	86	5			7
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles inngangsparti fra Sverres gate og Haralds gate til trapp og heis.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Vindfang: 3,3 m²

Gang: 9,3 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 7,7 m²

Teknisk rom: 3,1 m²

Toalettrom: 2 m²

Bad/vaskerom: 5,9 m²

Stue/kjøkken: 37,5 m²

Utvendig bod: 5,1 m² (BRA-e)

Balkong på 6,9 m² (TBA)

Leiligheten disponer garasje plass, på befaringstidspunktet er garasjeplassen utleid til annen beboer.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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 branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Arnhild Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	670		0	4116.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverres gate 10

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
212/KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG	816884632	212	Larvik Boligbyggelag	Johansen Arnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i Kvarter 9 Larvik Borettslag, sentralt plassert i Larvik sentrum nord, med ca 100 meter til dagligvare og 200 meter til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Bygningen og leiligheten har direkte adkomst fra Haralds gate og Sverres 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	14	Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	27.03.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

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.