

Tilstandsrapport

📍 Håkons gate 85, 3258 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 935

Areal (BRA): Enebolig 225 m²



Befaringsdato: 10.10.2023

Rapportdato: 31.10.2023

Oppdragsnr.: 19959-1795

Referansenummer: PQ1835

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CON^{XT}
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 åndsverkløven 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

Det er bl.a:

2023 - Nytt vindu på soverom 2 etg.

2023 - Ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst

2022 - Montert skillevegg mellom gang/soverom 2 etg.

2022 - Service på luft-luft varmepumpe

2021 - Nye kurser/sikringer i el-skap

2020 - Ny balkongdør

2019 - Ny vedovn i hobbyrom i kjeller etg.

2018 - Ny balkongdør

2016 - Ny luft-luft varmepumpe

2011 - Ny vv-tank

2005 - Ny kledning på deler av fasade mot øst

2005 - Ny peis m/innsats i stue 1 etg.

2005 - Pusset opp kjøkken

2001-2002 - Pusset opp bad 1 etg. nivå 2

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av støpt betong, betong blokker og lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler på bad

* Vedovn i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats i stue 1 etg.

* Luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.

* Panelovner

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.
* Høyde i kjeller er på ca. 195-204 cm. Det er for lav høyde iht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet tegltakstein fra slutten av 1980-tallet/begynnelsen av 1990-tallet. Normal slitasje. Selger opplyser at det er lagt ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst i 2023. Takrenner, nedløp og beslag av eldre dato.

Overvann ledes ned i bakken og føres for det meste bort fra tomt i følge selger. Noe slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av forskjellig alder. Det meste av kledning er fra 1980-tallet, deler av kledning på fasade mot øst er fra 2005 i følge selger. Trolig isolasjon i yttervegger iht. krav fra byggeår. Noe slitasje og tørrsprekker. Lite lufting bak kledning.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra kottdører/lemmer på soverom og bod i 2 etg. Det ble observert stedvis noe mørke partier og fuktskjolder i undertak og v/rørgjennomføring (over bad). Begrenset lufting i gesimsen pga. isolasjon ligger for langt ut.

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

* Midthengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noe elde og slitasje. Noe kondens på vindu på soverom 1 etg. på befaringen. Selger har montert ny ventil i vegg og kondens på vindu skal nå være utbedret. Det er montert nytt vindu på soverom 2 etg. i 2023 (etter befaringen).

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg, på vaskerom og på hobbyrom i kjeller

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Nyeste dører er fra 2018 og 2020 (balkongdører). Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: Ukjent

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner
Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.

Normal slitasje.

Trapp av støpt betong og skiferflis. Det er rekkverk i trekonstruksjoner. Normal slitasje. Trapp og rekkverk til terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Noe skjevheter og løst rekkverk.

Carport på ca. 18 m2 v/inngangsparti. Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Parkett, heltre plank, betong, teppe og belegg

Vegger: Malte flater, panel, tapet og lettklinker/blokker

Himling: Panel

For det meste normal slitasje. Fuktskade på gulv v/pipe i gang 2 etg. Noe slitasje på gulv i bod i kjeller. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at det er montert skillevegg mellom gang/soverom i 2 etg. i 2022. Fuktskade på gulv 2 etg. settes til TG2.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt betong i kjeller. Noe knirk i 2 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert i bod i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn (ny i 2019) i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats (ny i 2005) i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 17.10.2023

Siste dato for feiing: 09.02.2018

Selger opplyser at det er montert ny lettklinker pipe ned til etasjeskille i 2 etg. og at det er montert innsats (Plewa) i 1985.

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Det er ikke utført hulltaking da det er vegger av lettklinker/betong blokker. Deler av hobbyrom er over 50% over terreng og betegnes derfor ikke som rom under terreng. Derfor er det ikke tatt hulltaking i dette rommet.

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Tilkomst til krypkjeller fra dør i bod i kjeller. Det er stein/jord/fjell som dekke. Ikke observert fukt på befaringen.

Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Heltre trapp til vaskerom. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Heltre trapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens

krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Dør til vaskerom fra kjeller går mot røropplegg i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. nivå 2. Det er i følge selger pusset opp i 2001-2002.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

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

Noe sprekker i fuger mellom gulv/vegg. Noe riss i fuger. Sprukket fliser over dør. Vindu i våtsone. Plasts luk og synlig beleg/banemembran i sluk. Det er høy kant med støp i sluk, muligheter for fuktinnslag i betong over banemembran. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, innebygd badekar og 2 stk. enkle servanter. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg naturlig avtrekk på vegg. Det er ikke tilluft v/dør. Naturlig avtrekk kan fungere som tilluft, men det bør lages tilluft v/dør på sikt. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. og bod i kjeller. Det er også tilkomst til utvendig terreng. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ikke mot kjeller

Vegger: Panel og malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, skap, opplegg for vaskemaskin og varmeovn. Det ble observert sprekker på skjøter til gulvbelegg. Det ble observert belegg i sluk. Det er 2 stk. naturlig avtrekk på vegg og det er ikke tilluft v/dør. Det ene avtrekket på vegg kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende rørøpplagg og mur konstruksjoner. Ikke observert tegn til fukt i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2005 i følge selger.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Stein

Merke: Marbodal

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert stedvis bom og løse fliser på vegg. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er synlig fuktskade på gulv v/kjøleskap og benkeskap/vask. Selger opplyser at dette kommer fra tidligere vannlekkasjer. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Løse fliser på vegg og vannskade på gulv settes alene til TG2. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett (eldre dato), varmeovn og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør. Kanal for avtrekk går via entre, dette bør tildekkes på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på vaskerom. Det er fra forskjellig alder.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2016 og det er utført service i 2022 i følge selger.

CTC VV-tank på 194 liter fra 2011. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Den er av eldre dato.

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/kjøkken. Noe slitasje.

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

El-skap:

Plassering: Soverom 2 etg.

Alder: Nye kurser/sikringer i 2021

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Samsvarserklæring fra 2021

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2023

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, trolig ligger fuktsikring for det meste under bakkenivå og er ikke synlig. Selger opplyser at drenering/fuktsikring er fra 1980-tallet. Det må sies at det ble observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv av betong i kjeller.

Boligen har grunnmur av støpt betong, betong blokker og lettklinker blokker. Det er støpt plate i kjeller. Den er pusset og malt utvendig. Det ble observert en sprekk på grunnmur v/inngangsparti. Dette settes alene til TG2.

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Noe sprekker og slitasje.

Skråning fra nord. Noe fall inn mot bygning.

Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 1980-tallet i følge selger.

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	28	20	8
1 Etasje nivå 2	27	27	0
1 Etasje	100	100	0
Kjeller nivå 2	25	25	0
Kjeller	45	26	19
Sum	225	198	27

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

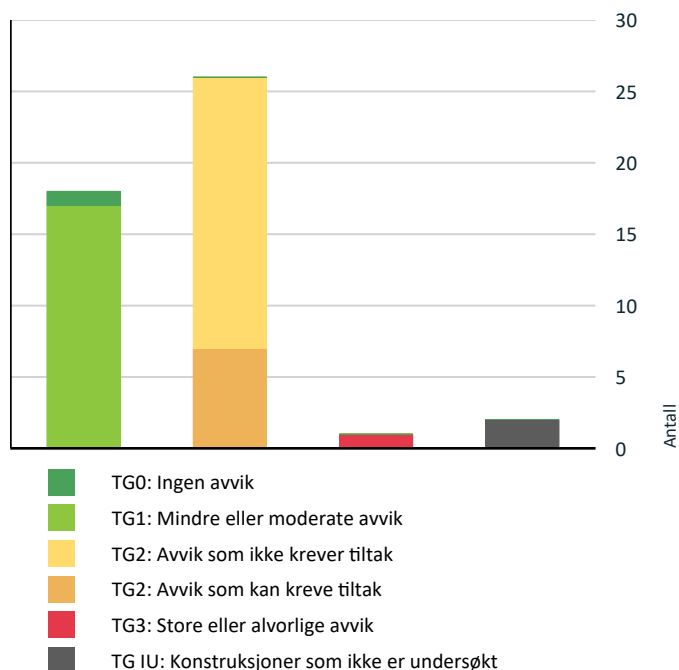
Enebolig

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.

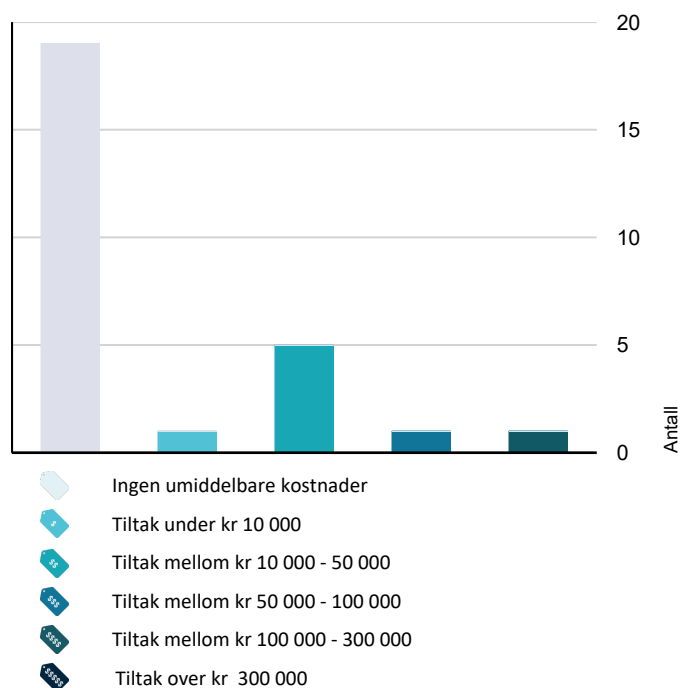
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller nivå 2 > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller nivå 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

TG2 settes også ut fra alder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe mørke partier i undertak



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist andre avvik:

Noe løst rekkverk



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på øvre del av trapp



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre dato



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bolig



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig på flere etasjer/nivåer

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Carport som tilbygg bolig
1983	Tilbygg	Tilbygg bolig
2005	Tilbygg	Tilbygg og flytting av vegg

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet tegltakstein fra slutten av 1980-tallet/begynnelsen av 1990-tallet. Normal slitasje. Selger opplyser at det er lagt ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av eldre dato. Overvann ledes ned i bakken og føres for det meste bort fra tomt i følge selger. Noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

! TG 2

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av forskjellig alder. Det meste av kledning er fra 1980-tallet, deler av kledning på fasade mot øst er fra 2005 i følge selger. Trolig isolasjon i yttervegger iht. krav fra byggeår. Noe slitasje og tørrsprekker. Lite lufting bak kledning.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra kottdører/lemmer på soverom og bod i 2 etg. Det ble observert stedvis noe mørke partier og fuktskjolder i undertak og v/rørgjennomføring (over bad). Begrenset lufting i gesimsen pga. isolasjon ligger for langt ut.

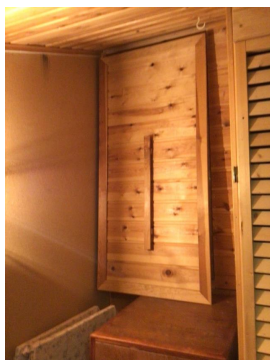


Tilkomst

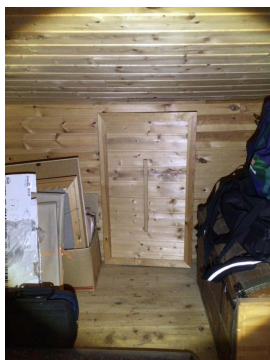
Tilstandsrapport



Tilkomst



Tilkomst



Tilkomst

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe mørke partier i undertak

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

! TG 2

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Midthengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noe elde og slitasje. Noe kondens på vindu på soverom 1 etg. på befaringen. Selger har montert ny ventil i vegg og kondens på vindu skal nå være utbedret. Det er montert nytt vindu på soverom 2 etg. i 2023 (etter befaringen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

! TG 1

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg, på vaskerom og på hobbyrom i kjeller

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Nyeste dører er fra 2018 og 2020 (balkongdører). Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: Ukjent

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.

Normal slitasje.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper - 2

TG 2

Trapp og rekkverk til terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Noe skjevheter og løst rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist andre avvik:

Noe løst rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

TG 1

Trapp av støpt betong og skiferflis. Det er rekkverk i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



Andre utvendige forhold

TG 2

Carport på ca. 18 m2 v/inngangsparti. Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

TG 1

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, heltre plank, betong, teppe og beleg

Vegger: Malte flater, panel, tapet og lettklinker/blokker

Himling: Panel

For det meste normal slitasje. Fuktskade på gulv v/pipe i gang 2 etg. Noe slitasje på gulv i bod i kjeller. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at det er montert skillevegg mellom gang/soverom i 2 etg. i 2022. Fuktskade på gulv 2 etg. settes til TG2.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt betong i kjeller. Noe knirk i 2 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 1

Pipestokk av teglstein fra byggeår.
Feieluke ble observert i bod i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn (ny i 2019) i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats (ny i 2005) i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: 17.10.2023
Siste dato for feiing: 09.02.2018

Selger opplyser at det er montert ny lettklinker pipe ned til etasjeskille i 2 etg. og at det er montert innsats (Plewa) i 1985.



1 etg.



Kjeller

Rom Under Terreng

TG 2

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Det er ikke utført hulltaking da det er vegger av lettklinker/betong blokker. Deler av hobbyrom er over 50% over terreng og betegnes derfor ikke som rom under terreng. Derfor er det ikke tatt hulltaking i dette rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 1

Det er krypkjeller under deler av boligen. Tilkomst til krypkjeller fra dør i bod i kjeller. Det er stein/jord/fjell som dekke. Ikke observert fukt på befaringen.

Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 2

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på øvre del av trapp

Konsekvens/tiltak

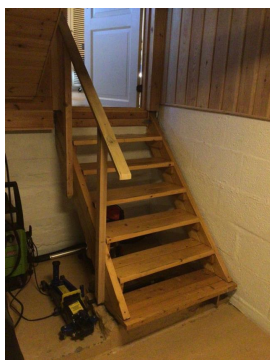
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2 - 3

! TG 2

Heltre trapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



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.

Konsekvens/tiltak

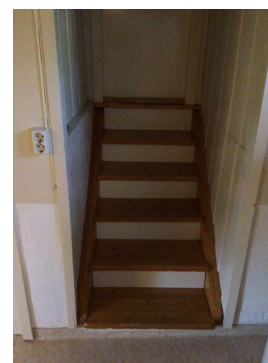
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2

! TG 2

Heltre trapp til vaskerom. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

! TG 1

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Dør til vaskerom fra kjeller går mot røropplegg i himling.

VÅTROM

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. nivå 2. Det er i følge selger pusset opp i 2001-2002.

Tilstandsrapport



Årstall: 2001 Kilde: Eier

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Ja

Noe riss i fuger. Sprukket fliser over dør. Vindu i våtsone.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

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

Noe sprekker i fuger mellom gulv/vegg.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk og synlig beleg/banemembran i sluk. Det er høy kant med støp i sluk, muligheter for fuktinnsig i betong over banemembran.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, innebygd badekar og 2 stk. enkle servanter. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg naturlig avtrekk på vegg. Det er ikke tilluft v/dør. Naturlig avtrekk kan fungere som tilluft, men det bør lages tilluft v/dør på sikt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg.

KJELLER NIVÅ 2 > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. og bod i kjeller. Det er også tilkomst til utvendig terreng. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg
Varmer i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ikke mot kjeller
Vegger: Panel og malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, skap, opplegg for vaskemaskin og varmeovn. Det ble observert sprekker på skjøter til gulvbelegg. Det ble observert belegg i sluk. Det er 2 stk. naturlig avtrekk på vegg og det er ikke tilluft v/dør. Det ene avtrekket på vegg kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER NIVÅ 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende rørøpplagg og mur konstruksjoner. Ikke observert tegn til fukt i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2005 i følge selger.

Gulv: Parkett
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Stein
Merke: Marbodal

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert stedvis bom og løse fliser på vegg. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er synlig fuktskade på gulv v/kjøleskap og benkeskap/vask. Selger opplyser at dette kommer fra tidligere vannlekkasjer. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Løse fliser på vegg og vannskade på gulv settes alene til TG2.



Årstall: 2005

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.



Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Belegg
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett (eldre dato), varmeovn og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør. Kanal for avtrekk går via entre, dette bør tildekkes på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på vaskerom. Det er fra forskjellig alder.



Hovedkran

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Varmesentral

TG 1

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2016 og det er utført service i 2022 i følge selger.



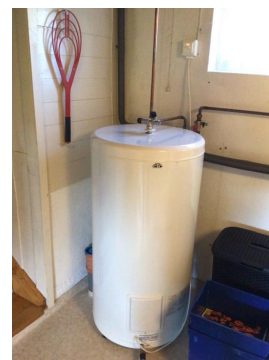
Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 1

CTC VV-tank på 194 liter fra 2011. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.



Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 2

Tilstandsrapport

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Den er av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner - 2

! TG 2

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/kjøkken. Noe slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner - 2 - 3

! TG 1

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



Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap:

Plassering: Soverom 2 etg.

Alder: Nye kurser/sikringer i 2021

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Samsvarserklæring fra 2021

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 oppdatert? (årstall)
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

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?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det 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? 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

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2023

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

! TG 2

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, trolig ligger fuktsikring for det meste under bakkenivå og er ikke synlig. Selger opplyser at drenering/fuktsikring er fra 1980-tallet. Det må sies at det ble observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv av betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Boligen har grunnmur av støpt betong, betong blokker og lettklinker blokker. Det er støpt plate i kjeller. Den er pusset og malt utvendig. Det ble observert en sprekk på grunnmur v/inngangsparti. Dette settes alene til TG2.



Sprekk v/inngangsparti



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

! TG 2

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Noe sprekker og slitasje.



Terrengforhold

! TG 2

Skråning fra nord. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bolig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 1980-tallet i følge selger.

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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

🕒 TG 2

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	28	20	8	Gang , Soverom	Bod
1 Etasje nivå 2	27	27	0	Gang , Bad , Soverom	
1 Etasje	100	100	0	Entré , Toalettrom , Soverom , Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom	
Kjeller nivå 2	25	25	0	Vaskerom	
Kjeller	45	26	19	Hobbyrom	Bod
Sum	225	198	27		

Kommentar

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

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

2 ETG:

Gang: 7,2
Soverom: 12,1
Bod: 7,9

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

1 ETG. NIVÅ 2:

Gang: 4,5
Bad: 12,9
Soverom: 8,8

1 ETG:

Entre: 4,2
Toalettrom: 1,8
Gang: 10,1
Trapperom: 0,9
Soverom: 15,1
Kjøkken: 14,1
Stue: 49,8

KJELLER ETG. NIVÅ 2:

Vaskerom: 25,3

Høyde i rommet er på ca. 195-200 cm.

KJELLER:

Bod: 18,0
Hobbyrom: 25,9

Høyde i kjeller er på ca. 204 cm.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: * Høyde i kjeller er på ca. 195-204 cm. Det er for lav høyde ihht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Knut Heibø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	3020	935		0	853.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkons gate 85

Hjemmelshaver

Heibø Knut, Heibø Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 1959, som er tilbygget over flere perioder. Den ligger i Byskogen. Det er bl.a. kort avstand til offentlig transport, skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er 2-3 km til indre havn m/kulturhus, strender, Larvik sentrum og kjøpesenter m/butikker. Det er gode solforhold på terrasse og det er noe utsikt mot sør.

Adkomstvei

Det er tilkomst til eiendommen fra Håkons gate. Det er gode parkeringsmuligheter i innkjøring, i carport og i nærliggende gater.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Brannforebygging	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsopplysninger	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PQ1835>

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