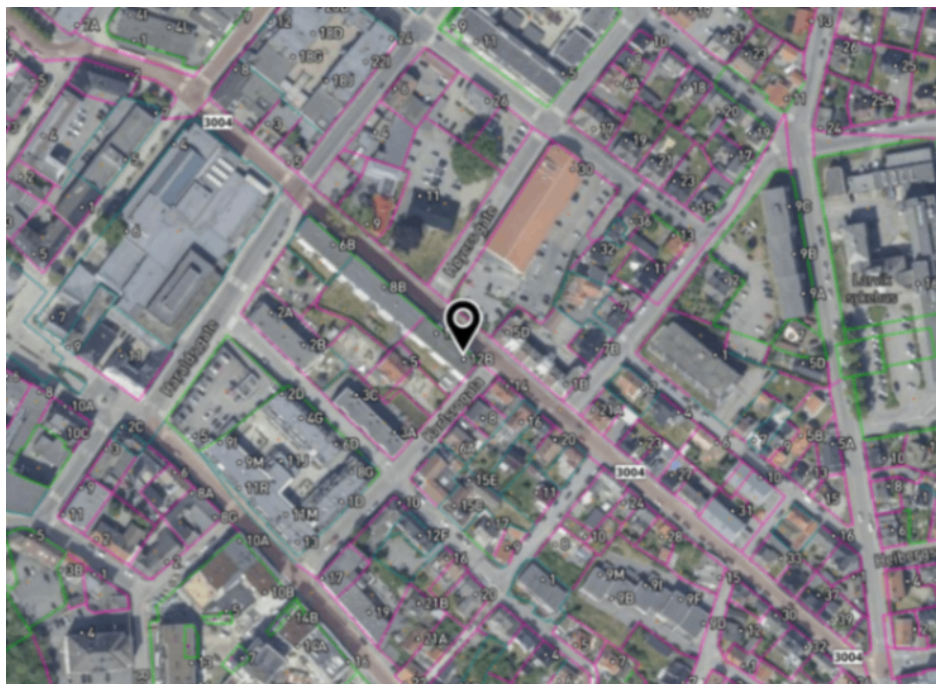


# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jegersborggata 12 B, 3257 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  gnr. 3020, bnr. 991
-  Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20166-2124

Referansenummer: RE2966

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau

Vår ref:



**schau|takst as**

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.

# Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no) eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

## Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

[einar@schau.no](mailto:einar@schau.no)

480 48 000

**schau|takst as**

# 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 • 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 lovighet (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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT

Vesentlig oppgradert toroms andselselighet over ett plan beliggende i 2.etg av borettslagetsblokk fra 1963 i Larvik Sentrum. Andelseier har via innleide håndverkere foretatt et generelt innvendig oppussingsarbeid, inkl kjøkken og bad, i 2024.

## PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen består av gang, kjøkken, bad, stue og 1x soverom, samt utgang til innglasset balkong. De innvendige overflater består eksempelvis av parkett på gulv. Vegger av tapetserte plater og betong, samt himlinger av malt betong. Boligen besitter normalt god innvendig standard. Det er foretatt et innvendig oppussingsarbeid i 2024.

## BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med betong i bærende konstruksjoner, yttervegger og etasjeskillere. I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke byggets konstruksjonsmessige forhold ytterligere omtalt. Vinduer fra anslått 1980-90-tallet, samt enkelte fra ca år 2000. Statistisk forventet levetid for vinduer er medgått - det antas at borettslaget har plan for framtidig utskiftning. 9kvm stor innglasset balkong med gulvdekke av impregnerte bord over tilfører som videre forventes å ligge på betong/tettesjikt. Rekkverk av komposittplater og metall, samt overliggende skyvbare glassfelt. Arealet kan lukkes inn.

## KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken oppgradert med ny innredning i 2024 - god stand - begrenset brukt. Dusjbad opplyses å være oppusset av fagpersoner i 2024. Arbeidende skal være utført av snekker Per Arne Borge, Ronalds Rør og Sveiseservice, samt Sommerfelt Elektro AS.

## TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. De fleste rørføringer skal være byttet ved renoveringen av kjøkken og bad i 2024. Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Arbeidet opplyses av Sommerfelt Elektro. Selger opplyser at el.tilsyn er foretatt i ca 2024 - påpekte avvik skal være utbedret. Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

\*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger  
2024-Innvendig oppusset  
2024-Nytt kjøkken  
2024-Totalrenovert bad, oppgitt utført av lokale håndverkere

Det skal påminnes at bygget er ca 60år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Følgende tekst er en generell informasjonstekst som følger alle tilstandsrapporter utarbeidet av Schau Takst AS. Den er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten:

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer utenbygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsめglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten. Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.

Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

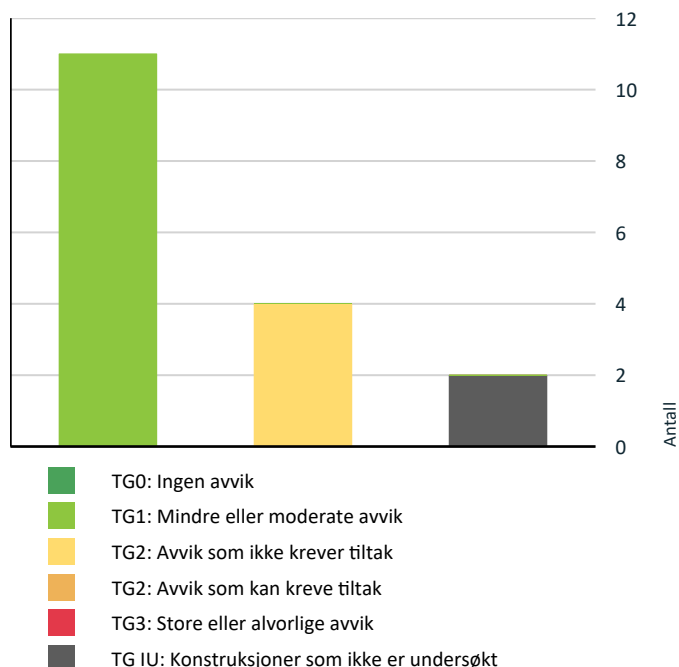
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

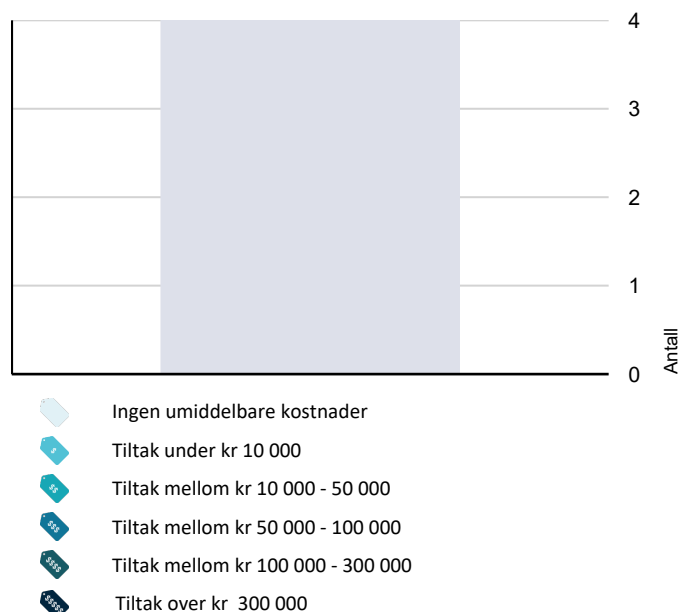
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1963

### Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer fra anslått 1980-90-tallet, samt enkelte fra ca år 2000. Statistisk forventet levetid for vinduer er medgått - det antas at borettslaget har plan for framtidig utskiftning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldste vinduer har medgått forventet levetid og må påregnes skiftet på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldste vinduer har medgått forventet levetid og må påregnes skiftet på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

9kvm stor innglasset balkong med gulvdekke av impregnerte bord over tilfører som videre forventes å ligge på betong/tettesjikt. Rekkverk av komposittplater og metall, samt overliggende skyvbare glassfelt. Arealet kan lukkes inn.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av parkett.

Vegger av tapetserte plater og malt betong.

Himling av malt betong.

Boligen besitter normalt god innvendig standard. Det er foretatt et innvendig oppussingsarbeid i 2024.

### TG IU Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i slike leiligheter pr idag.

## VÅTROM

### 2.ETG > BAD

#### Generell

Dusjbad opplyses å være oppusset av fagpersoner i 2024. Arbeidende skal være utført av snekker Per Arne Borge, Bjørnvik & Haugen AS, Ronalds Rør og Sveiseservice, samt Sommerfelt Elektro AS.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 2.ETG > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist. Vindu plassert i dusjens våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko for uønsket fuktbelastning mot vindu/karm/foringer. Fuktbelastning bør begrenses.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETG > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg. God terskelverhøyde ved dør. Gulvet har varierende fallnivå - stedvis flatt i dusj. Arbeidet med legging av gulvbelegg skal være fortsatt av "Bjørvik & Haugen AS" via Byggemester Per Arne Borge.

**Årstall:** 2024

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2.ETG > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk ikke åpnet grunnet skrudd slukrist. Vinylbelegget framstår å være montert under klemring. All montasje av membran/gulvbelegg etc skal være utført av fagpersoner.

## 2.ETG > BAD

# Tilstandsrapport

## 1.TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, opplegg til smal vaskemaskin, samt toalett. Synlig drepsåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2.ETG > BAD

### 1.TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via felles avtrekksanlegg, samt mulighet til å lufte via vindu. Tilluftspalte under dørrblad.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2.ETG > BAD

### 1.TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilgjengelig lokasjon for hulltaking.  
Rommet er nært praktisk talt nytt.

## KJØKKEN

## 2.ETG > KJØKKEN

### 1.TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken oppgradert med ny innredning i 2024. God stand - begrenset brukt.

Gulv av vinylbelegg.  
Vegger av tapetserte plater.  
Himling av malt betong.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon.

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Monter vannstopper med bryter.  
Komfyrvakt montert.

Trykkvannsrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## 2.ETG > KJØKKEN

### 1.TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

Det opplyses å være skiftet rørføringer ved renovering av kjøkken og bad - for undertegnede er det dog uklart hvorvidt dette gjelder alle rør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC som oppgis å være skiftet ved oppussing av kjøkken og bad - for undertegnede er det dog uklart hvorvidt dette gjelder alle rør. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Begrense kontroll av avløpsrør da disse i stor grad er montert i lukkede konstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Arbeidet opplyses av Sommerfelt Elektro.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Selger opplyser at el.tilsyn er foretatt i ca 2024 - påpekte avvik skal være utbedret. Undertegnede har ikke gjennomgått dokumentasjon på dette.

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)?

Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

#### Inntak og sikringsskap

3. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.

Brannslukker finnes - ukjent alder.

Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ukjent**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

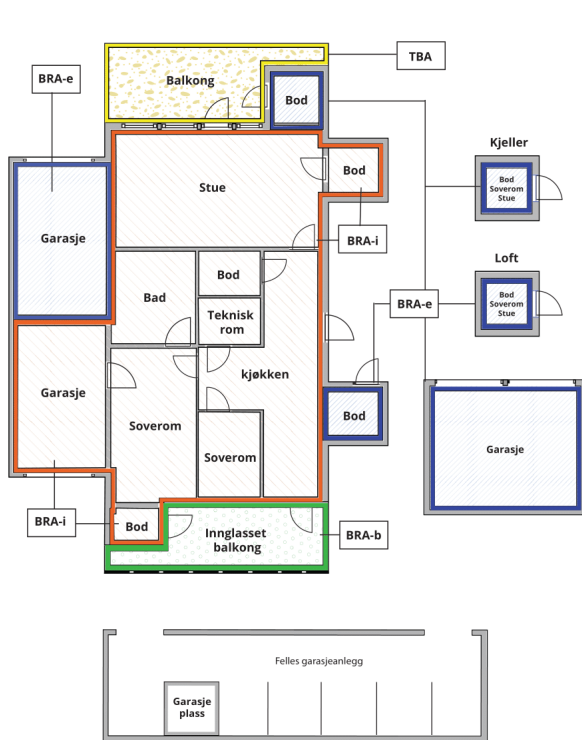
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etg          | 56                            |                             | 9                         | 65  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     |                             | <b>9</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>65</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 2.etg  | Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom |                             | Innlasset balkong         |

### Kommentar

2.etg  
Gang: 4.2kvm  
Kjøkken: 7kvm  
Bad: 4.4kvm  
Stue: 26.5kvm  
Soverom1: 12.5kvm

Innlasset balkong: 9kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Blokka er oppført etter byggetidens krav til branncelleinndeling. Det lovverket er avvikende fra hvordan forskriften er utformet idag og således vil det være avvik mellom byggets løsninger og dagens krav. Bemerker dog at bygget har betong i etasjeskillere og bærende delevegger, dette gir meget god brannmotstand.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rømningsveiene i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsløsning. Det skal presiseres at dette ikke er spesielt for denne leiligheten - løsningen er typisk for eldre fleretasjeres boligbygg av denne type.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 56         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 19.5.2025 | Einar Schau | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 3020 | 991  |      | 0    | 789.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Jegersborggata 12 B

### Hjemmelshaver

Jegers Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap       | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /JEGERS BORETTSLAG | 952819739 |           |                  | Vrangsund Hege            |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

6

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1971 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.05.2025 |           |
| 2       | 22.05.2025 |           |
| 3       | 23.05.2025 |           |

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 fukttinnhold 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.