

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hyttesone H235, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4079, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1157

Eiendomsverdi ref nr: BM8813

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

# VANG TAKST

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

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



## Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen, Hyttesone H235 er opplyst oppført i 1969.

Bebyggelsen består av tre bygninger med følgende planløsning.

Fritidsbolig :Gang m/garderobe, 2 Soverom, Stue, Kjøkken og terrasse

Anneks: Innredet rom og terrasse

Uthus: Servantrom, Bod, Utedo

Innvendig i fritidsboligen er det gulv av furu og belegg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser om at eiendommen har båt plass med ankerfeste.

Jeg vil spesielt påpeke at bygningene, slik de fremstår ved befaring, har et betydelig behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav og forskrifter. Etter min vurdering fremstår sommerhuset ikke å ha den standard som i dag forventes for denne type bebyggelse.

De påviste skadene i bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon innebærer omfattende utbedringsbehov. Sett i sammenheng med de økonomiske konsekvensene dette vil medføre, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive og gjenoppbygge bygningene fremfor å gjennomføre en full renovering.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmuren er fundamentert på fjell med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med sperrer og har takteking av pappsingel med undertak av trepanel.

Bygningen har takrenner av plast og lakkert aluminium og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Fritidsboligen har malte vinduer utvendig og innvendig beisede og ubehandlede overflater.

Hytten har en malt inngangsdør i tre med utvendig stående trepanel og en dobbel terrassedør i tre med store glassfelt i to lags glass.

Hytten har en betongterrasse med adkomst fra stuen. Terrassen er oppført i vinkel og gir videre adkomst til en treterrasse på marknivå via en betongtrapp.

Eiendommen har utvendig trapper av betong, naturstein og treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner,

Til bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre speiler i sponplate, til kjøkkenet er den skyvedør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.

Det er naturlig avtrekk gjennom luftervittel i veggen og vindu som kan åpnes på kjøkkenet

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har en lufterventil på kjøkkenet og luftespalte i vindu i spisestuen.

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringer / skrusikringer, er montert garderobeskap i gangen.

Boligen har oppvarming med:

Vedovn i stuen

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med skrånende terreng rundt bygningen.

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur av betong

Eier opplyser at bygningen har sommervann via plast vannrør, med vannkran montert på yttervegg ved inngangspartiet.

Nede ved veien er det et pumpehus liten bygning hvor det er plassert en tank

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

[Gå til side](#)

#### Terrasser

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 1,0 m.

Åpninger i rekkverk som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

#### Utvendige trapper

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 0,9 m.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

#### Brannteknisk

Fritidsboligen mangler røykvarslar.

Bransluktningssystemet er plassert i entreen

#### Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon

# Beskrivelse av eiendommen

aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i Larvik Kommune sine arkiver.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

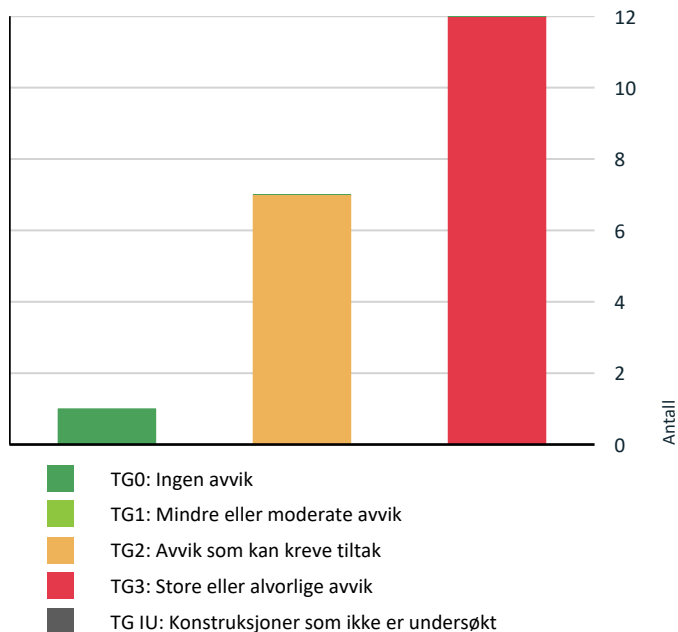
## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

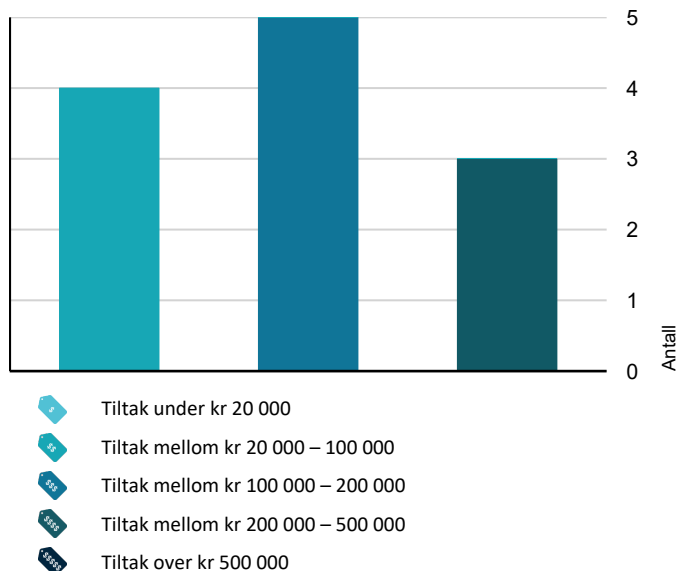
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)







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

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Pumpehus [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
  
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Ref. Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har takteking av pappsingel med unnertak av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi taktekingen med pappsingel fremstår med svekkelser som krever straktiltak.

Det er registrert:

Påviste råteskader i undertaket.  
Synlige tegn på lekkasje inn i fritidsboligen.  
Mosegrodd overflate.  
Sprekker i pappshingelen.

Forholdene dokumenterer funksjonssvikt i taktekingen. Råte i undertaket bekrefter langvarig fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Tiltak

Skifte hele taktekingen og undertaket.  
Åpne konstruksjonen for kontroll av skadeomfang i undertak og bærende konstruksjon.  
Skifte råteskadet treverk.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil lekkasjer fortsette, råteskader vil utvikle seg videre.

Forholdet vurderes som alvorlig konstruksjons- og tetthetsavvik med behov for snarlig full utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



#### Taktekking

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Bygningen har takrenner av plast og lakkert aluminium og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av store deformasjoner i takrennene, skadet beslag mot pipe, samt avflassing på beslag ved vindskien.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner og beslag med store deformasjoner, skader og avflassing bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetthet.

Skadet beslag mot pipe må repareres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på konstruksjonen.

Manglende snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og personsikader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Takrenne og manglende nedlø



Råteskader i veggkonstruksjon og trepanel

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Jeg har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindtett og dampspere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende råteskader i vegg og utvendig trepanel på langsiden til venstre for pipen. Det er også råteskader i trepanelet, hovedsakelig i nedkant, på fasaden mot vannet og ned mot den støpte terrassen. Skadene er også synlig innvendig i bygningen.

Det må forventes omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel rundt hele bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### Tiltak

Det må gjennomføres omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være betydelig risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og redusert levetid for bygningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sprukket trepanel på terrassen

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer.

Loftet er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er deformasjoner og svekkelser i takkonstruksjonen som følge av lekkasje og råteskader.

Deformasjoner indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning, og råteskader innebærer redusert bæreevne i trevirket. Forholdet vurderes som alvorlig og kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Kontrollere hele takkonstruksjonen for ytterligere svekkelser.  
Skifte ut råteskadede og svekkede konstruksjonsdeler.  
Utbedre årsak til lekkasje (taktekkingen, beslag, gjennomføringer).

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det risiko for konstruksjonssvikt, følgeskader i øvrige bygningsdeler kan oppstå.

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for snarlig og omfattende utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Råteskadet takkonstruksjon ved inngangspartiet.



Skadet innvendig trepanel etter lekkasje i taket.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Fritidsboligen har malte vinduer utvendig og innvendig beisede overflater.

Det er registrert følgende vindustyper:

Stue: Enkelt glass med topphengsling og oppsving. I spisestuen er det isolerglass fra 1993.

Soverom: Sidehengslede vinduer fra 1993

Gang: Ett vindu med enkelt glassrute.

Kjøkken: Sidehengslet vindu med koblet glass.

Vinduer fra 1993 har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid for isolerglass (ca. 20–30 år). Eldre vindustyper med enkelt eller koblet glass har lavere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist råteskader i flere vinduer, herunder på soverom, kjøkken, og stue.

Det er videre registrert at glasslist mangler i nedre del av vindu i spisestuen.

Råteskader innebærer nedbrutt trevirke som følge av langvarig fuktpåvirkning, og dette gir redusert bæreevne og tetthet i vinduskonstruksjonen. Manglende glasslist øker risikoen for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

### Tiltak

Skifte ut råteskadede vinduer.

Kontrollere tilstøtende veggkonstruksjon for fuktskader.

Montere manglende glasslist der dette er mulig, eller skifte hele vinduet.

Sikre korrekt tetting og beslag ved utskifting.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader utvikle seg videre, risiko for fuktinntrengning i yttervegg øker og vinduenes funksjon og sikkerhet reduseres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Kjøkkenvindu og fuktmåling



Stuevindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hytten har en malt inngangsdør i tre med utvendig stående trepanel og innvendig tre spiller.

I stuen er det en dobbel terrassedør i tre med store glassfelt i to lags glass døren er fra 1992

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber mot terskelen og karmen.

Terrassedøren subber også mot terskelen, og glassruten er punktert med innvendig kondensering. Utvendig er døren betydelig preget av avflassing av maling, og finer løsner fra døren. Det er også en detalj i avslutningen mot trepanelet på sidene og under som ikke er tilfredsstillende utført.

## Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

## Tiltak

Dørene bør justeres slik at de ikke subber mot terskel og karm, og punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og varmetap.

Det bør utføres vedlikehold og maling av utvendige dører for å beskytte treverket mot fukt og forfall. Løs finer må festes eller byttes ut.

Avslutningsdetaljer mot trepanel bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning.

## Konsekvens

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid på dørene og tilstøtende konstruksjoner.

## TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hytten har en betongterrasse med adkomst fra stuen. Terrassen er oppført i vinkel og har et areal på ca. 13,9 m<sup>2</sup>. Den vinklede delen har en nivåforskjell tilsvarende to trinn.

Fra betongterrassen er det videre adkomst til en treterrasse på marknivå via en betongtrapp.

Rekkverket på betongterrassen består av stål, med målt høyde på henholdsvis ca. 87 cm og 76 cm.

Treterrassen har et areal på ca. 12,8 m<sup>2</sup> og er fundamentert på tresøyler og steiner direkte på terreng. Terrassen ligger ca. 75 cm over terrenget og har adkomst via en enkel tretrapp.

Rekkverkshøyden på treterrassen er målt til ca. 52 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi terrassen har omfattende skader og konstruksjonsavvik.

Det er registrert:

- Skader og deformasjoner i betongterrassen.
- Utett beslag mot yttervegg og råte i bjelkelagskonstruksjonen.
- Betongavflassing og sprekker.
- Råteskader i impregnerte terrassebord.
- Råteskader i rekkverket.

Sprekkdannelser og avflassing i betong indikerer nedbrytning, ofte som følge av fukt og frostpåvirkning. Utett beslag mot yttervegg medfører risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon. Råteskader i treverk dokumenterer langvarig fuktbelastning og gir redusert bæreevne.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

## Tiltak

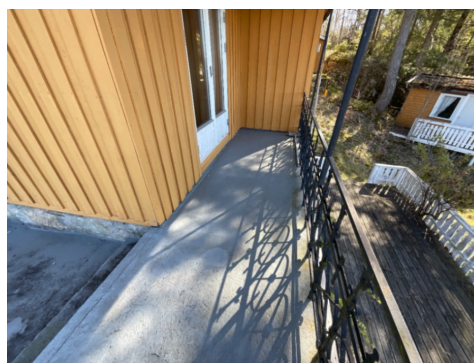
Treterrassen står foran fullstendig gjennompygging. Utbedre eller skifte betongdekke ved behov. Skifte råteskadede terrassebord og rekkverk. Etablere tett og korrekt beslag mot yttervegg. Kontrollere bærekonstruksjon og innfesting.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan bæreevnen svekkes ytterligere, råteskader vil utvikle seg videre, fare for personskaade ved svikt i rekkverk eller dekke kan oppstå

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for omfattende og snarlig utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Terrasse i betong



Terrasse i tre

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Eiendommen har utvendig trapper av betong, naturstein og treverk.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi tretrappen fra terrassen har råteskader, og de utvendige betong- og murtrappene har store skjevheter samt avskalling i betongen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Tiltak

Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskader, og betong- og murtrappene må rettes opp og repareres for å utbedre skjevheter og avskalling.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for personskader ved bruk, samt ytterligere forringelse av konstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trapp fra treterrasse



Murt trapp til terrasse



Betongtrapp til inngangsparti

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt på overflater i fritidsboligen fordi:

- Takpanel i stuen har løsnet, og det er påvist råteskader samt målt høye fuktverdier.
- Det er skader på gulvbordene foran terrassedøren.
- I veggene på kjøkkenet er det råteskader i gulvlist, trepanel og innvendige lister på vinduet.
- Det er observert store maur på gulvet foran terrassedøren.

Disse forholdene medfører behov for utbedring og videre undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Tiltak

Skadede overflater, inkludert takkonstruksjon, panel, gulvkonstruksjon, gulvbord, veggkonstruksjon, panel og lister, må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader, samt ytterligere angrep av skadedyr.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt skadeomfang og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre høyere utbedringskostnader på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i stuetaket

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner,

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell i gangen innenfor 2 meter  
25 mm på soverommet  
10 mm på kjøkkenet  
32mm i stuen

Det er 20 mm nivåforskjell mellom gangen og soverommene

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er store svekkelser svikt i trebjelkelag under terassedøren og på kjøkknet, det synlig råte i krypkjelleren og aktivitet fra store maur.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Nye bjelker må settes inn.

### Tiltak

Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut, og nødvendige tiltak mot sopp og skadedyr må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bærende konstruksjoner.

### Konsekvens

Dersom etasjeskillet ikke utbedres vil det føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Deformasjon, svikt og store maur i bjelkelaget.



Muselort på soverommene

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Til bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert utvendig  
Pipen er pusset og brannmuren er av murstein bak vedovnen.

Vurderingene omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Feieluke er skadet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende sprekker i store overflater på pipen, og pipen mangler sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Tiltak

Det bør gjennomføres fagmessig utbedring av pipen, inkludert reparasjon av sprekker og etablering av godkjent sotluke, for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brannspredning, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Pipe må ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Utvendig pipe



Ovn i stuen og brannmur

## TG 3 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller, krypkjelleren har med via dør i grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi bjelkelaget under terrassedøren er totalskadet av råte, og det er observert store maur på gulvet under terrassedøren samt i krypkjelleren på samme sted.

Videre er det svikt og råte i gulvbjelkene på kjøkkenet.

Døren inn til krypkjelleren er råttent og lar seg ikke lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes.

### Tiltak

Det må gjennomføres fullstendig/omfattende utbedringer av råteskadet bjelkelag og gulvbjelker, samt utskifting av råttent dør til krypkjeller. Skader etter skadedyr må også utbedres, og tiltak mot videre aktivitet må iverksettes.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne i konstruksjonen, samt fortsatt eller økt forekomst av skadedyr.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råteskadet bjelkelag under terrassedør i krypkjeller



Krypkjeller sett fra luke i grunnmur

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre speiler i sponplate, til kjøkkenet er den skyvedør med en stor speile.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdørene tar i karmen og er vanskelige å lukke. Skyvedøren til kjøkkenet subber mot gulvet og er også vanskelig å lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Soveromsdørene bør justeres slik at de ikke tar i karmen, og skyvedøren til kjøkkenet bør utbedres slik at den ikke subber mot gulvet.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Soveromsdør

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høye fuktverdier og påvist fuktskader i gulvet, med svikt mot ytterveggen. Gulvkonstruksjonen er råteskadet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

##### Tiltak

Det anbefales å utbedre råte- og fuktskader i gulvkonstruksjonen snarest mulig.

##### Konsekvens

Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppdannelse og forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktmåling i yttre vegg på kjøkkenet

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk gjennom lufter ventil i veggen og vindu som kan åpnes på kjøkkenet

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det er kun en ventil i veggen og et vindu som kan åpnes.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

##### Tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.

##### Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Bygningen har en lufter ventil på kjøkkenet og luftespalte i vindu i spisestuen.

##### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene og stuen mangler ventiler i veggene, noe som medfører mangelfull ventilasjon i disse rommene.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

##### Tiltak

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverommene og stuen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

##### Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.  
Sikringer / skrusikringer, er montert garderobeskap i gangen.

Boligen har oppvarming med:  
Vedovn i stuen

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget. Det er eldreskruisikringer.**

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.**

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

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

### Generell kommentar

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport



Bygget på fjell

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmuren er fundamentert på fjell

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skader på overflatene på grunnmuren.

Det er påvist både vertikale og horisontale sprekker i den høyeste delen av muren, ved inspeksjonsluken.

Sprekkdannelser kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller temperatur- og fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp for å avklare om sprekkenes er stabile eller i utvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Tiltak

Kontrollere om sprekkenes er aktive (måle og følge utvikling over tid).

Tette mindre riss med egnet reparasjonsmørtel.

Ved større bevegelser anbefales vurdering av fagkyndig.

Kontrollere terrengfall og vannbelastning mot grunnmuren.

### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres eller følges opp kan sprekkenes utvikle seg videre, på sikt kan konstruksjonens stabilitet påvirkes.



Vertikal sprekk

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med skrånende terreng rundt bygningen.

Skrånende terreng kan medføre økt avrenning mot bygget dersom fallretningen ikke er tilpasset konstruksjonen. Naturtomter har ofte varierende grunnforhold, noe som kan påvirke stabilitet, drenering og fuktbelastning over tid.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eier opplyser at bygningen har sommervann via plast vannrør, med vannkran montert på yttervegg ved inngangspartiet.

Sommervann innebærer normalt at vannforsyningen kun er tilgjengelig i frostfri periode, og anlegget må tømmes før vinteren for å unngå frostskafer.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørføringen eller utførelse utover eiers opplysninger.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene.

### Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

## TG 2 Pumpehus

### Beskrivelse

Nede ved veien er det et "pumpehus" liten bygning hvor det er plassert en tank

Eier opplyser om at det er sommervann til eiendommen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at døren har ramlet av. Bygningen fremstår med mangelfull beskyttelse av installasjoner og generelt vedlikeholdsetterslep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Vurdere fullstendig oppgradering av bygningen for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.  
Kontrollere tekniske installasjoner i pumpehuset.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tekniske installasjoner bli eksponert for skader og fukt  
Bygningen faller sammen og vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke.



"Pumpehus"

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

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



## Balkonger terrasser

### Beskrivelse

Terrasser

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 1,0 m.

Åpninger i rekkverk som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

## Rekkverk

### Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

### Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 0,9 m.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 0.9 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

### Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 0.9 m høyde og opp til 10 cm åpninger.

### Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



## Brannteknisk

### Beskrivelse

Brannteknisk

Fritidsboligen mangler røykvarsler.

Brannslukningsapparatet er plassert i entreen

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Forholdet innebærer at boligen ikke tilfredsstillende krav til fungerende røykvarslere.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.  
Skifte defekte røykvarslere og batterier.  
Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varsling ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.



Brannslukkingsapparat



Kartutsnitt av Radon aktsomhetskart



## Radon

### Beskrivelse

Radon  
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

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

### Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Radon

### Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

### Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

# 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

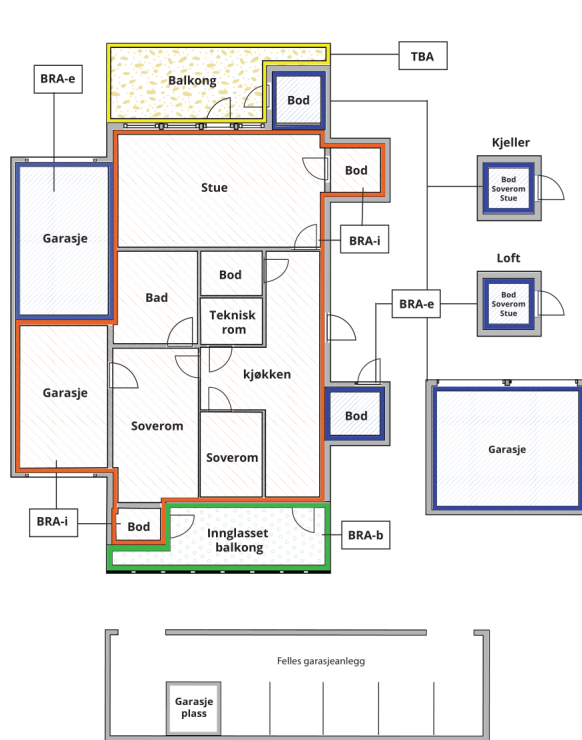
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	27
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m/garderobe, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		

## Kommentar

Fritidsboligen består av ett plan, med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Gang: 3.3 m<sup>2</sup>  
Soverom1: 4.2kvm  
Soverom2: 4,9 kvm  
Stue: 23,3 kvm  
Kjøkken: 5.2 kvm

Terrasse: 14 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> (TBA)

Innvendig er det gulv av furu og belegg.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Oppvarming:  
Hytten har oppvarming med:  
Vedovn i stuen

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i Larvik Kommune sine arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	5
<b>SUM</b>		<b>7</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Annekset består av ett plan med følgende romfordeling:

Innredet rom 6,5 m2  
Takhøyde 1,9 - 2,1 m

Terrasse 5 m2 (TBA)

Anneksets innvendige overflater består av:

Gulv: teppe  
Vegg: Mdf panelplater  
Tak: Mdf panelplater

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Servantrom, bod, utedo	

### Kommentar

Uthuset består av ett plan med følgende romfordeling:

Servantrom: 2.6kvm  
Bod: 2.2 kvm  
Utedo: 2.5 kvm  
Overbygget areal vedskjul

Uthuset har ikke måleverdig areal (BRA) da det ikke oppfyller kravene til fri høyde i henhold til gjeldende måleregler. For at areal skal være måleverdig, må det foreligge en fri høyde på minimum 1,9 meter over gulv i en bredde på minst 0,6 meter.

Basert på bygningens utforming og lave konstruksjon, oppnås ikke tilstrekkelig fri høyde som tilfredsstillende dette kravet. Arealet kan derfor ikke medregnes som bruksareal (BRA).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Robert Vang Gry Lilja	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4079	37		0	801.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hyttesone H235

### Hjemmelshaver

Röch-Pettersen Arnt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hyttesone H235 ligger i Tveidalen med 4,4 km til offentlig transport og 5,8 km til dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Tveidalsveien, til grusvei, via bom i hyttefeltet.

### Tilknytning vann

Eier opplyser om at eiendommen har sommervann til hytteveggen.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en naturtomt med fjell og skog, tilkomsten er via sti.

### Tinglyste/andre forhold

1961/2477-4/30 BESTEMMELSE OM GJERDE  
10.08.1961 OVERFØRT FRA: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37 F

2013/413368-3/200 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS  
24.05.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37  
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/413368-4/200 BESTEMMELSE OM PARKERING  
24.05.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37  
Gjelder denne registerenheten med flere

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Annekset er fundamentert på tresøyler plassert direkte på stein og fjell. Bjelkelaget er uisolert, og veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trepanel.

Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein på lekter, med undertak av asfaltpapp. Bygningen er ikke utstyrt med takrenner eller nedløp.

Vinduer er av enkel glasskvalitet, og døren fremstår som en boddør. Annekset har en utvendig terrasse på ca. 4,6 m<sup>2</sup>.

Det er registrert omfattende råteskader i utvendig kledning og i veggkonstruksjonen mot terrassen. Vinduene har også råteskader utvendig, og det er påvist svikt i gulvkonstruksjonen.

Terrassen har betydelige råteskader og mangelfull fundamentering.

Ny eier må være oppmerksom på at annekset har et omfattende oppgraderingsbehov og i praksis bør vurderes som et rivningsobjekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført tett på terreng og fundamentert på søyler. Bygningen er utført som en uisolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av både liggende og stående trepanel.

Taket er tekket med metallplater, med undertak av asfaltpapp og panel. Bygningen mangler takrenner og har ensidig takfall, med saltak over utedoen.

Servantrommet har dør med stor glassrute i enkelt glass. Det er enkle dører til både utedo og bod. Vinduene i servantrommet og utedoen består av enkle glassruter.

Bygningen fremstår som enkelt utført, og det foreligger ingen opplysninger om isolasjon i veggkonstruksjonen.

I servantrommet er det registrert gulvbelegg med svikt i underlaget, samt tegn til lekkasje i himling og vegger. Vegger og himling er kledd med MDF-plater.

Utedoen har gulvbelegg og vegg- og takflater av MDF-plater. Disse er skadet som følge av lekkasjer fra taket.

Ny eier må være oppmerksom på at uthuset har et omfattende oppgraderingsbehov og bør vurderes som et rivningsobjekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Oppmåling/skisser	29.04.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	Oppdatert med egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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