

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gunnar Reiss-Andersens gate 190B, 3259
LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3003, bnr. 11

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1136

Referansenummer: NJ8783

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bekkefare 3 borettslag og Gunnar Reiss-Andersens gate 190B er bygget i 1991 og er 1/2 parten av en vertikaldelt tomannsbolig på en flate.

Bygningen er fundamentert på betong/mur på mark, med vegger av bindingsverk, utvendig er boligen kledd med liggende trepanel og taket er av saltak og har tekking med pappshingel

Bygningen har 1 etasje pluss loft og planløsningen består av: Entre, bod, to soverom, bad-/vaskerom, stue/kjøkken og terrasse bygget på mark.

Selger opplyser om at boligen disponerer en enkel garasje i felles garasjerekke.

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Gunnar Reis-Andersens gate 190B har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om:

- at baderommet er fra byggeåret 2001, ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.
- loftet har manglende lufting med svertesopp i undertaket, i tillegg er det muse og rotte lort synlig på toppen av isolasjonen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler) med taktekkingen er av pappshingel og takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm og toppsving, vinduene har aluminiums utside, småruter og sprosser innvendig montert i 3-lag glass.

Huset har en malt hoved ytterdør med glassfelt og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre lag glass.

Til leiligheten er det en 27,3 kvm terrasse med tilkomst fra stuen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, teppe, beleg
Vegg: tapet og malt strie
Tak: malte plater

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats og sotluken er plassert i stuen. Pipen og brannmuren er pusset og malt

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene til soverommene er uten terskel.

På soverommene er det montert garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra stuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er luften spalte under døren, i tillegg har baderommet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: våtrom tapet
Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert fliser.

På kjøkkenet er det montert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Hoved stoppekransen til boligen er på baderommet.

Huset har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, baderom og bod.

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:

Beskrivelse av eiendommen

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Boligen har en røykvarsler i stuen og brannslukningsapparat i boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget rundt boligen faller inn mot langveggen på baksiden og faller vekk fra bygningen ved inngangspartiet.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon på det elektriske anlegget sin tilstand.

Eiendommen i et område med forhøyet risiko for overvann og kvikkleideskred i henhold til kommunedelsplan/NVE?

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

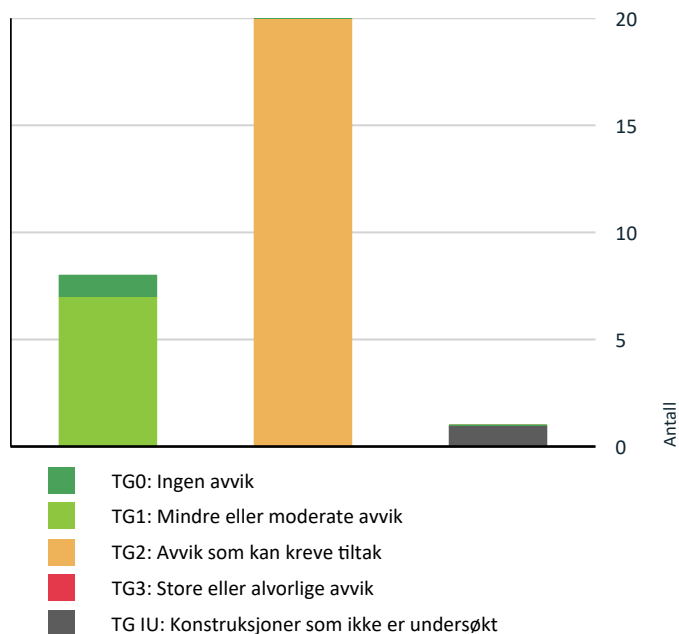
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivare tatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er fra 1991 og er oppgradert og vedlikeholdt utvendig. Boligen trenger vedlikeholdt og oppgraderinger innvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og loft

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er av pappshingel men jeg opplyser spesielt om:

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette fordi taket er snødekket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, slik at taktekking, beslag, gjennomføringer og øvrige detaljer kan inspiseres visuelt.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan skader eller utettheter i taktekkingen forbli uoppdaget.



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål. Stigetrinn til pipe er montert på dele mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det presiseres at snøfangere ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned far takflaten

Særlig fokus bør være på takflater som har solcellepaneler.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Særlig risiko for snøras fra takflaten med solcellepaneler, med fare for skade på personer, biler og eiendom.

Bygget vil fortsatt være i strid med kravene som gjaldt da det ble oppført.

Tiltak:

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned far takflaten

Særlig fokus bør være på takflater som har solcellepaneler.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Særlig risiko for snøras fra takflaten med solcellepaneler, med fare for skade på personer, biler og eiendom.

Bygget vil fortsatt være i strid med kravene som gjaldt da det ble oppført.

Tilstandsrapport



Beslag



Ned løp og takrenner



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Fra tidligere salg i gaten er det opplyst om at fasadene er etterisolert og kledd med liggende trepanel i 2017, ny eier bør kontakte borettslaget for å verifisere informasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi liggende utvendig trepanel er spikret for dypt.

Dette kan føre til sprekkdannelse i treverket og redusert holdbarhet, særlig ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kledningen bør kontrolleres for sprekkdannelse og skader rundt innfestingene.

Vedlikehold i form av grunning og maling bør utføres for å beskytte treverket.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan spikerhull og sprekker føre til økt fuktinntrengning og treverket kan brytes raskere ned og få redusert levetid.



Spiker dypt i kledning



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler),
Undertak av finerplater

Loftet har tilkomst fra stuen via nedfallbar loftsluke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggene.

Jeg har målt 17,9 % fuktighet i undertaket på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert spor etter gnagere på loftet, herunder rotte- og muselort.

Videre er det observert svart sopp og fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer fuktbelastning.

Loftet har mangelfull ventilasjon, og isolasjonen ligger stedvis for tett opp mot undertaket, noe som reduserer lufting og uttørring av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Tiltak

Loftet bør kontrolleres for aktiv gnageraktivitet, og nødvendige tiltak for skadedyrsikring bør gjennomføres.
Ventilasjonen på loftet bør forbedres, slik at tilstrekkelig lufting sikres.
Isolasjonen bør trekkes tilbake eller sikres slik at luftespalten mot undertaket holdes åpen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt føre til videre sopp- og råteutvikling, nagere kan forårsake skader på isolasjon, treverk og installasjoner, takkonstruksjonens levetid kan bli redusert og det kan oppstå dårlig innneklima.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



Fuktmåling 17,9 % i undertaket



Ekspesimenter fra mus/rotte

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm og toppsving, vinduene har aluminiums utside, små ruter og sprosser innvendig montert i 3-lag glass.

Vinduene i stuen har påmontert persienner.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Soverom

TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre lag glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Terrassedør og stuevindu

TG 1 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og utvendig sprosse.



Inngangsdør og kjøkkenvindu

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 27,3 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen er bygget av treverk og opplagret på mark.

Gulvet på balkongen er terrassebord

Rekkverket har stående profilert trepanel med flat håndløper, rekkverkshøyden er 0,85 m.

Mot naboen er det bygget en levegg av stående trepanel

Jeg har ingen kjennskap til plattingens opplagring og tilstand under terrassebordene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi treverket i rekkverket på terrassen er sprukket, og det er registrert store områder med avflasket maling. Videre er levegg mot nabo, utført i stående trepanel, dårlig vedlikeholdt, med avflassing og sprukket treverk.

Forholdene indikerer mangelfullt vedlikehold og økt risiko for videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Skadet og sprukket treverk bør utbedres eller skiftes ut. Rekkverk og levegg bør skrapes, grunnes og males for å hindre videre fuktpåvirkning. Opplagring og tilstand mot terreng bør kontrolleres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan treverket brytes videre ned og føre til redusert styrke og levetid.



Terrasse opplaget på mark

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: flis, teppe, belegg
Vegg: tapet og malt strie
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere vesentlige avvik i innvendige overflater:

Flekker og skader på teppe i stue,
Skjolder på teppe i soverom,
Manglende teppe i hjørnet av soverommet mot stuen
Det er utført tetting langs gulvlist på soverommet, som fremstår som en midlertidig ufagmessig løsning,
Hull i veggen i entréen etter tidligere oppheng,
Fliser i gangen har gliper mot gulvlist og løse fuger,
Sprekk og ufagmessig utførelse i gulvbelegget på kjøkkenet.

Forholdene fremstår som følge av slitasje, alder og mangelfull utførelse, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak

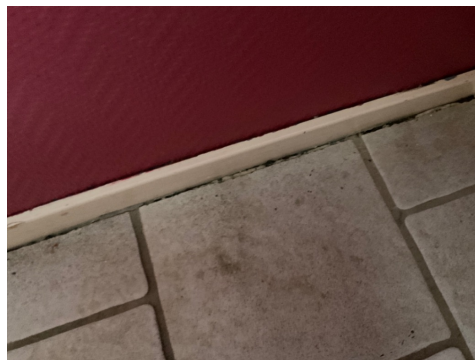
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tiltak

Skadet og manglende teppe bør utbedres eller skiftes ut. Skjolder i tepper kan vurderes renset, eventuelt utskifting. Hull i vegger bør sparkles og overflatebehandles. Fliser i gangen bør fuges på nytt og gliper mot gulvlist utbedres. Gulvbelegget på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende utførelse.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil overflatene fremstå med redusert estetisk kvalitet, slitasje og skader kan forverres over tid, løse fuger og gliper kan gi økt vedlikeholdsbehov, forholdene kan påvirke opplevd standard, avvikene gir økt usikkerhet for kjøper.



Fliser og fuger i entreen



Manglende teppe på soverom og Fuging langs gulvlist

Tilstandsrapport



Skjolder og skrukker på teppet i stuen



Sprekk og ufaglig utførelse på Gulvbelegg på kjøkken

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong, konstruksjonen mot loftet er av treverk.

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell fra veggen på kjøkkenet til ytterveggen i stuen mot soverommet

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ligger innenfor NS 3600 sine grenser for godkjente måleavvik, men gir redusert planhet sammenlignet med det som normalt forventes i bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, ujevnheter kan oppleves sjenerende ved bruk og møblering og forholdet kan påvirke opplevd standard og verdi ved salg.

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats og sotluken er plassert i stuen

Pipen og brannmuren er pusset og malt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss/sprekker i overgangen mellom pipen og brannmuren/peis med innsats.

Forholdet kan skyldes bevegelser, temperaturpåvirkning eller alder, og fremstår som et avvik uten påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Risset bør utbedres med egnet materiale.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan risset utvikle seg videre over tid og det kan oppstå redusert estetisk kvalitet



Peis med innsats, pipe og brannmur

⚠ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene til soverommene er uten terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert oppskrapede dørkarmer og malingsavflassing.

Videre er døren til soverommet tidligere utbedret med sparkel etter skade, noe som gir redusert overflatekvalitet.

I tillegg har baderomsdøren svelling i fineren ved håndtaket.

Forholdene fremstår som følge av slitasje, tidligere skader og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak

Døren kan utbedres, overflatebehandles eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil dørene fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Bad og soveromsdør

! TG 1 Andre innvendige forhold

På soverommene er det montert garderobeskap



Garderobeskap på soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra stuen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er luftspalte under døren, i tillegg har baderommet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: våtromtapet

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet er fra 2001 med tett avgrensning til dusjhjørne hvor sluket er plassert, lekkasje vann vil ikke ha fri vei til sluk og kan renne til stuen

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

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løse tapetskjøter i dusjhjørnet.

Forholdet indikerer at overflaten ikke er egnet for våtsone, og gir økt risiko for fuktinntrengning bak tapetet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Tapet i dusjhjørnet bør fjernes.

Det bør etableres fuktsikker overflate/tettesjikt i henhold til gjeldende våtromskrav, for eksempel vinylbelegg, våtromsplater eller flis med membran.

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge inn bak tapetet og føre til skjulte fukt- og råteskader, risikoen for mugg og dårlig inneklima øker og skadeomfang og kostnader kan bli store.



Tapet skjøt

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm

Gulvet på baderommet er tilnærmet flatt det er lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dusjhjørnet og sluket er avgrenset av en ca. 45 mm høy list under de buede dusjdørene. Dette medfører at lekkasjevann ikke vil renne uhindret til sluk.

Oppkanten til døren er 13 mm over gulvbelegg og lekkasjevann vil kunne renne ut i gangen.

Videre er det sprekk i gulvbeleggskjøten og oppkant ved siden av toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tiltak

Utførelsen i dusjhjørnet bør endres slik at lekkasjevann kan ledes uhindret til sluk.

Ved oppgradering bør oppkanten ved dør etableres i anbefalt høyde, eller gulvet gis korrekt fall mot sluk.

Sprekker i gulvbelegg og oppkant må utbedres, alternativt bør gulvbelegget skiftes ut.

Jeg anbefaler tett dusjkabinett på baderommet frem til utbedringer er gjort.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann bli stående eller ledes ut i tilstøtende rom, dette kan føre til fukt- og vannskader i gulv og konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekk i den sveisede kjøten på vinylbelegget.

Videre er det observert ufagmessig utførelse i overgangen mellom gulvbelegg og toalettets tilkobling, noe som kan svekke gulvbeleggets funksjon som vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Tiltak

Den sveisede skjøten bør utbedres fagmessig.
Overgangen ved toalettets tilkobling bør utføres korrekt og tett, alternativt bør gulvbelegget skiftes ut.
Tiltak anbefales utført i forbindelse med rehabilitering av badet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og føre til skjulte fukt- og råteskader, våtrommets funksjon og levetid blir redusert.



Frostsluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett, buede dusjvegger i dusj hjørnet, varmtvannstank, hovedstoppekran til boligen, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, og det er luftet spalte under døren, i tillegg har badet vindu til å åpne.

Baderommet har sluk i dusjhjørne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er synlig sponplate i høyskapet, noe som indikerer ufagmessig utførelse.
Videre er porselenet i toalettet gulnet, og fremstår som lite vedlikeholdt.

Forholdene påvirker både estetisk kvalitet og hygienisk standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Høyskapet bør utbedres slik at fuktsensitiv spon ikke er eksponert.
Toalettet kan rengjøres grundig, alternativt skiftes ut dersom misfarging ikke lar seg fjerne.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eksponert spon trekke til seg fukt og forringes ytterligere, hygienisk og estetisk standard vil være redusert, forholdet kan påvirke opplevd standard og verdi.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Flexit boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



Hulltaking i soverom 4. februar 2026

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert fliser.

På kjøkkenet er det montert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi sokkelen har skader, og svelling på grunn av fuktighet ved oppvaskmaskinen og ned mot gulvet.
Videre har gulvbelegg på kjøkkenet en ufagmessig og en stor sprekke, og tilpassingen av vannrørene opp i benkeskapet er ufagmessig.

Forholdene indikerer fuktpåvirkning og mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

Tiltak

Skadet sokkel bør utbedres eller skiftes ut.

Gulvbelegget bør utbedres fagmessig, eventuelt skiftes ut dersom skaden er omfattende.

Vannrørenes gjennomføring i benkeskapet bør utføres korrekt av fagkyndig rørlegger, og det bør vurderes lekkasjesikring.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktpåvirkning føre til videre svelling og nedbrytning av innredningen, sprekker i gulvbelegget fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Kjøkken



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Hoved stoppekranen til boligen er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstopppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

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



Hovedstoppekran



Kobberrør

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens

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

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

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

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

TG 1 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, badetrom og bod.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi avrenning fra varmtvannstanken ikke vil ledes til sluk.

Dette skyldes at oppkant/list ved dusjveggene hindrer fri avrenning av lekkasjevann mot sluk.

Forholdet gir redusert lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tiltak

Det bør etableres en løsning som sikrer at lekkasjevann fra varmtvannstanken kan renne uhindret til sluk.

Alternativt bør varmtvannstanken plasseres i lekkasjesikker løsning, for eksempel med oppsamlingskar med avløp eller vannstoppsystem eller å fjerne avgrensningen under dusjhjørnet/montere tett dusjkabinett.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann bli stående lokalt eller renne til tilstøtende konstruksjoner, dette kan føre til fukt- og vannskader og skader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.



Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 6 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats 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.

2001 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp 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 sikringsskap

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



Sikringsskap i boden



Varmeovn på soverom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Terreng rundt boligen bør ha fall ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygget.
Ved eldre boliger: På grunn av usikkerhet og alder bør man planlegge for at utbedring/etablering av ny drenering kan bli nødvendig.

Konsekvens

Ved plate på mark er man avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfarere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig innneklima.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert fritt eksponert isopor (EPS) eller tilsvarende isolasjonsmateriale på grunnmuren. Isolasjonen mangler beskyttelse mot mekanisk skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Eksponert isolasjon bør beskyttes med egnet overflate, for eksempel puss, platekledning eller beslag.
Overgangen mellom grunnmur og terreng bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan isolasjonen brytes ned av og mekanisk påvirkning, det kan oppstå skader på grunnmuren over tid og forholdet kan påvirke vedlikeholdsbehov.



Isolerte elementer med fritt eksponert isopor

! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen faller inn mot langveggen på baksiden og faller vekk fra bygningen ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen har fått en total fysisk risikoscore på 4 av 6 for overvann og 3 av 6 for kvikkleireskred, der 6 representerer høyest risiko.
Hensynsone H310_1, Fare Ras- og skredfare.

Dette innebærer at det er påvist forhold ved eiendommen som gir fysisk risiko, selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Det må sørges for at terrengoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Viktig: Ved eventuelle fremtidige planer om tilbygg, terrenginngrep eller gravearbeider, utløses krav om geotekniske undersøkelser. Konferer alltid med kommunen før igangsetting av tiltak på tomten.

Konsekvens

Overvann/Terreng: Flatt terreng kombinert med høy risikoscore for overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.

Grunnforhold: Plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare innebærer en latent risiko for grunnbrudd eller utglidninger, spesielt ved inngrep i terrenget (graving/fylling). Dette legger vesentlige begrensninger på eiendommens utnyttelse og fremtidige byggeprosjekter.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger.
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår og observasjon ved stoppekran og avløp i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

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

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon på det elektriske anlegget sin tilstand.

Eiendommen i et område med forhøyet risiko for overvann og kvikkleideskred i henhold til kommunedelsplan/NVE?

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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.

Elektrisk

Tiltak

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Radon



Boligen har en røykvarsler i stuen og brannslukningsapparat i boden.

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

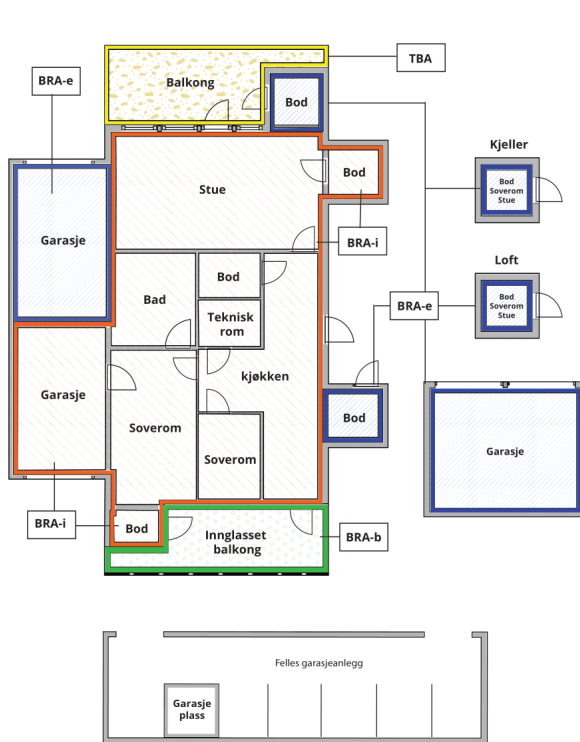
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	16		93	27
Loft					
SUM	77	16			27
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Enkel garasje (i felles rekke)	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Boligen består av 1etasje med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entré: 2,7 m²
Bod: 3,5 m²
Soverom 1: 10,2 m²
Soverom 2: 12,6 m²
Bad/vaskerom: 6,1 m²
Stue/kjøkken: 39,2 m²

Terrasse: 27,3 m² (TBA)

Enkel garasje: 16,1 m² (BRA-e) i felles garasjerekke

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

- elektriske panelovner
- elektriske varmekabler i gulvet i alle rom med unntak av i boden
- peis med innsats i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer og terassedør i 2022, takshingel og kledning i senere tid, men ikke dokumentert årstall.

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)
Tomannsbolig	72	21

Kommentar

Tomannsbolig

Boligen har 93 kvm. bruksareal (BRA) hvor 72 kvm. er P-rom og 21 kvm er S-rom.

Boden og garasjen er medregnet i boligen S-rom.

Opplysningene er tatt med for å gi kjøper en bedre oversikt over boligens arealbruk.

Opplysningene om P-rom og S-rom er kun ment som veiledende informasjon og inngår ikke som et krav etter gjeldende regelverk.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som selger har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	11		0	4833.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gunnar Reiss-Andersens gate 190B

Hjemmelshaver

Bekkefaret lli Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
961691052		Larvik Boligbyggelag	Olsen Johannes Marinius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gunnar Reiss-Andersen gate 198A ligger i Bekkefaret 3 borettslag, med fin beliggenhet på Tagtvedt med 150 meter til 150 til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Gunnar Reiss-Andersens gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet hage med brosteinsbelagt inngangsparti

Tinglyste/andre forhold

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

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	03.02.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Leiligheten selges fra dødsbo og uten egenerklæring, dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	07.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.