

Tilstandsrapport



Enebolig



Kleiverveien 66, 3268 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 4064, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 20166-2044

Referansenummer: QG7406

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau

Vår ref:



schau|takst as

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

Schau Takst AS

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

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

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

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Romslig enebolig over to plan usjenert beliggende på fjellkollene nær Kleiverveien i Larvik. Boligens opprinnelige del ble oppført i 1961, tilbygget med utvidet bad i ca 1985, utvidet kjøkken i ca 1990, samt utvidet allrom i ca 2013/2014.

Selger viser betydelig innsikt i boligens tilstand da bygget har vært i familiens eie siden byggeår. Det er foretatt en stor mengde tiltak gjennom flere år, men som i et hver eldre hus det fortsatt trengs tiltak i årene som kommer.

SIDEBYGG

På nedre del av eiendommen, ved innkjørsel, finnes en enkel garasje i en forfatning som krever vedlikeholdstiltak, slik eiendommens øvrige bygningsmasse også gjør. Garasjen er 23kvm stor med et 28kvm stort lagringsgrom i bakkant. Asfaltert dekke i garasjerom, samt grus i lagringsarealet. Innlagt strøm med eget sikringsskap.

Bygningen er oppført inntil teglsteinsbygg som oppgis å inneholde transformator for el.anlegget i området. Det forventes å foreligge føringer knyttet til sammenbygning av garasje mot dette bygget - selger besitter ytterligere informasjon.

INNVENDIGE OVERFLATER

De innvendige overflater består eksempelvis av parkett, laminat og fliser på gulv, samt panel på vegger og himlinger. Boligen besitter normalt god innvendig standard. Enkelte rom eldre - enkelte rom nyere. Naturlig slitasje som å forvente i en bolig av denne alder.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Byggets sokkeletasje ligger delvis under terreng/med tilbakefylte masser inn mot muren. Mest vesentlig for fuktbelastning mot bygget er det faktum at bygget ligger på toppen av fjellkollene og har begrenset tilsig av fuktighet.

Full underetasje under opprinnelig del, samt en grovkjellerbod under terrasse hvor noe fuktinnsig oppstår. Grunnmur av betongblokker i opprinnelig del, samt støpt dekke med lecamurer i tilbygget del fra 2013.

Etasjeskiller av trebjelkelag har stedvis noe knirk - som naturlig er for bygg av respektive alder.

Yttervegger med stående tømmermannspanel som oppgis å være av impregnert kvalitet - både i opprinnelig- og tilbygget del. På de mest værutsatte fasader registreres en del sprekke-dannelser og vridninger i bord, resultat av «tidens tann». Framtidig vedlikehold vil innebære både overflatebehandling og materialutskiftninger.

Vinduer av ulik alder - enkelte eldre teakvinduer fra byggeår i underetasjen, enkelte fastkarmvinduer fra byggeår i stue, flere skiftet på 1990-tallet, dog skal over halvparten av vinduene være bygget i 2009.

Nyeste vinduer bør ha ytterligere god levetid, selv om også levetiden for disse er medgått med over 50%. Eldste vinduer bør påregnes skiftet på sikt.

Taktekke av betongtakstein fra ca 2006, samt fra 2013 i tilbygget del. God restlevetid er å forvente for tak.

Ca 45kvm terrasse utenfor tilbygget stue har brede, rillefresede terrassebord over bjelkelag og manglende rekkverk. Det finnes ytterligere terrassearealer som omtales under separat rapportpunkt.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken oppgis å være sist gang oppusset med ny innredning i ca 1990. Naturlig elde og slitasje, dog god brukstilstand.

Dusjbad i hovedetasjen sist gang oppusset i ca 1985 ble oppgradert med nytt dusjkabinett i 2024. Rommet er av en alder som tilsier behov for renovering innen rimelig tid.

Mindre dusjbad i underetasjen oppgis å være oppusset som egeninnsats i 2015.

Vaskerom i underetasjen er i sin opprinnelige stand fra byggeår og er ikke å anse som et våtrom hva gjelder tettesjikt etc. Som et grovrom kan det brukes som det står, men sett opp mot rammene for våtrom/vaskerom, må rommet påregnes renoveret. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann, samt septiktank/slamavskiller med overløp til filteringsgrøft i grunn. I avløpsrør fra byggeår ble det i kjellergulv etc blåst inn strømppe av fagpersoner i 2016 - dette for å utbedre utetthet.

Overløpsledning fra septiktank er oppgitt skiftet i 2022.

Vannledning fra kommunalt nett er av av eldre plastledning i følge selger.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men oppgis å være oppgradert med automatsikringer. Godkjent el.tilsyn foretatt av Lede i 2023 - dokumentasjon framlagt.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, varmekabel i enkelte gulv, luft-til-luft varmepumpe, gasspeis i tilbygget allrom, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk. I tilbygget allrom med innendørs boblebad er det montert avtrekksanlegg med kanalvifte på loft - forøvrig vanlig, «enkel» ventilasjon.

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

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger

1985-Bad hovedetasjen sist gang oppusset - nytt dusjkabinett i 2024

1990-Ny kjøkkeninnredning

2000-tallet-Skiftet taktekke, samt skiftet flere pipehatter og beslag

2009-2010-Skiftet brorparten av vinduer og terrassedører (enkelte endre finnes fortsatt)

2013-2024-Tilbygget allrom

2015-Dusjbad i underetasjen oppusset som egeninnsats

2022-Ny avløpsrør fra septiktank til filteringsgrøft

2023-Skiftet en pipehatt over tak

2023-Foretatt godkjent el.tilsyn fra Lede

2024-Utvendig kledning sist gang overflatebehandlet/malt/beiset

Beskrivelse av eiendommen

Det skal påminnes at byggets opprinnelige del er ca 64 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

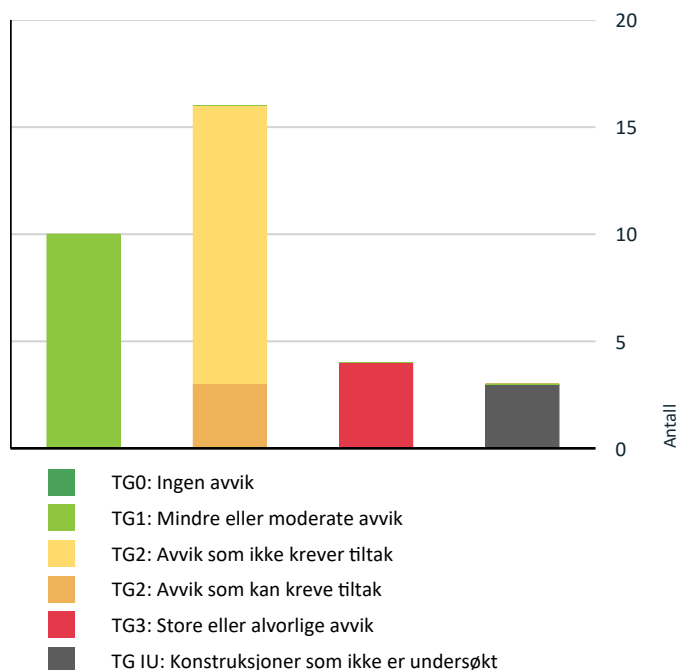
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

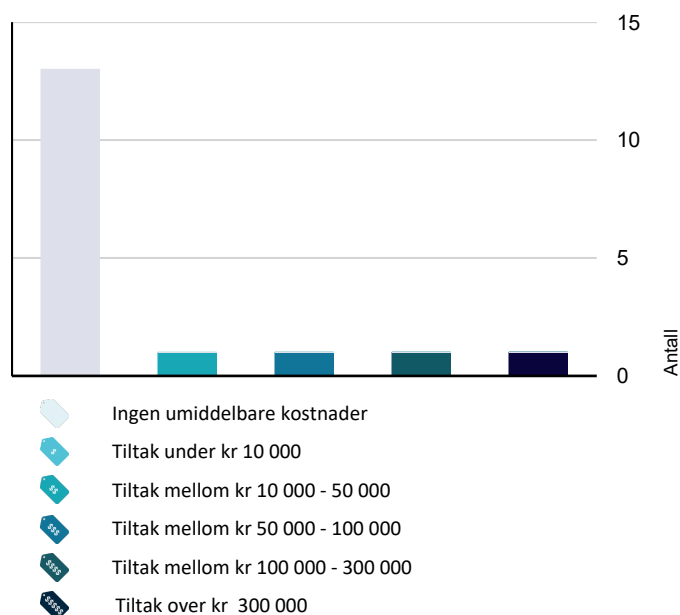
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > U.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er teknet med betongtakstein som opplyses å være skiftet i ca 2006, samt fra tilbyggingsåret for nytt allrom.

Tettende undertak forventes å være dukprodukt / papp med overliggende sløyfer og lekter av trevirke. Lastfordelende og avstivende undertak av rupanel fra byggeår.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra samme tid som taktekket ble skiftet.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Snøfangere ikke montert. Stigetrinn til pipe montert.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Stående tømmermannspanel som oppgis å være av impregneret kvalitet – både i opprinnelig- og tilbygget del. På de mest værutsatte fasader registreres en del sprekkeformasjoner og vridninger i bord, resultat av «tidens tann»

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Naturlig elde og slitasje.

Framtidig vedlikehold vil innebære både overflatebehandling og materialutskiftninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen består av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre

Tilstandsrapport

konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Konstruksjonen er isolert med ca 10 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje.

Konstruksjonen er luftet med spalter ved takutstikk/gesims, dog i begrenset omfang – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

Eldre futkskjolder rundt lufte piper oppgis å være utbedret med nye beslag utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Skjevheter vil finnes i en eldre takverkskonstruksjon - dog ingen som oppleves å påvirke konstruksjonen vesentlig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer av ulik alder - enkelte eldre teakvinduer fra byggeår i underetasjen, enkelte fastkarmvinduer fra byggeår i stue, flere skiftet på 1990-tallet, dog skal over halvparten av vinduene være byttet i 2009.

Nyeste vinduer bør ha ytterligere levetid, selv om også levetiden for disse er medgått med over 50%.

Eldste vinduer bør påregnes skiftet innen rimelig tid.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer må påregnes skiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer må påregnes skiftet innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Terrassedører med rammeverk av aluminium i tilbygget stue/bassengrom. God stand.

Ytterdør eldre og med naturlig slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

9kvm stor balkong utenfor soverom oppgis å være oppgradert med ny asfaltapp, gulvbord og rekkverk i 2024. Rekkverk av liggende spilebord i 94cm høyde.

Ca 17kvm stor innglasset sommersrue utenfor underetasjen. Skiferdekke på gulv, eksponert fjell i dagen, plass oppført peis med sprekkdannelser i betong, underdimensjonert taksepperkonstruksjon med plastplater over, samt skyvedør i front. Arealet er ute «uterom» og vann vil blåse/renne inn ved betydelig vær.

Ca 45kvm terrasse utenfor tilbygget stue har brede, rillefresede terrassebord over bjelkelag. Naturlig avslutning mot fjell. Mangler rekkverk i front -

23kvm stort veranda ut3enfor stue og tilbygget stue med fliser over støpt betong. Flere fliser er løse, enkelte er sprukne og enkelte fuger er løse. Rekkverk er 81cm høyt.

Tilstandsrapport

Støpt betongplating på nordvestsiden av huset er av undertegnede ikke definert som terrasse, men er et betongareal uten rekkverksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkhøyde lavere enn dagens krav.

Underdimensjonert takkonstruksjon over utestue/innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det oppgis å ha fungert fint i "alle år", men det anbefales å understøtte takbjelker i utestue/innglasset veranda ved betydelig snømengder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Foto viser terrasse foran huset



Foto viser balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv av parkett, laminat og fliser.

Vegger av panel.

Himling av panel.

Boligen besitter normalt god innvendig standard. Enkelte rom eldre - enkelte rom nyere. Naturlig slitasje som å forvente i en bolig av denne alder.

I tilbygget stue hvor boblebad er montert, er det ført opp repos av trebjelkelag over underliggende betongdekke.

Stedvis knirk i parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. 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.

Merk; boligen er møblert og således kan det være rom med planavvik hvor større skjevheter ikke er avdekket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Radon

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår. Pipe har to røykløp.
Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

I trappegang undertetasjen står oppført en nyere, rentbrennende peisovn montert over underlag av fliser.

I stue overetasjen er montert en Jøtul peisovninnsats med glassfelt i dør plassert over underlag av steinfliser.

Gasspeis i tilbygget stue har eksos til over tak, samt utvendig gassbeholdere. Anlegget opplyses å være montert av fagpersoner og normalt godt fungerende.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at feier/brannstilsyn ikke har avvikskommentarer til pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selger opplyser at feier/brannstilsyn ikke har avvikskommentarer til pipa.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Byggets sokkeletasje ligger delvis under terreng/med tilbakefylte masser inn mot muren. Mest vesentlig for fuktbelastning mot bygget er det faktum at bygget ligger på toppen av fjellkulle og har begrenset tilsig av fuktighet. Dette betyr ikke at muren og støpte betongdekke aldri vil kunne bli fuktig, men fuktighet fra grunn oppleves ikke å være et større problem.

I grovrom under terrassen er noe innsig av fukt registrert - dette er i stor grad et grovareal hvor slike avvik er å forvente.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innsig av noe fukt i grovbod under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet bør dreneres og luftes ut - dette er i stor grad et grovareal hvor slike avvik er å forvente.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

U.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens underetasje oppgis å være sist gang oppusset i ca 2015.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider, dette er ei heller å forvente da rommet er bygget som egeninnsats.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



U.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Trykkvannsrør av kobber montert som åpent anlegg langs vegg.

Himling av malt panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Ingen oppkant ved dørterskel. Noe fall til sluk, dog ikke konsekvent.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet er bygget av ufaglært - forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

U.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av støpejern fra byggeår. Selger opplyser at membrantettingen i gulv er glassfiber med polyester fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran er gammel, men basert på selgers opplysning om glassfiber og polyester er denne løsningen isolert sett "evigvarende".. Merk, det hviler alltid en risiko for sprekkdannelser i eldre konstruksjoner - dette er dog ikke avdekket.

Rommet er bygget av ufaglært - forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnisje, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

U.ETG > DUSJBAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Tilluftspalte i dørblad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

U.ETG > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen hulltaking foretatt grunnet murvegger tilstøtende mot rommet.
Som kompensering er det foretatt overflatefuktsøk - ingen uventede avvik avdekket.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

U.ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår. All forventet levetid er medgått og ny eier må påregne oppgradering av dette innen rimelig tid. Det skal dog presiseres at selger opplever rommet som normalt greit fungerende.

☒ Gulv av malt betong.. Delvis fall retning sluk, dog ikke konsekvent.

Vegger av malt betong.

Himling av malt betong.

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank, samt vaskekum i stål.
Rommet er ikke ventilert.

Gulvsluk av støpejern fra byggeår - ingen tettesjikt i gulv.

God/Minimal terskelhøyde til dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på det faktum at all statistisk forventet levetid er medgått, og at rommet ikke har membraner etc, skal det gis anbefaling om renovering av rommet. Selger opplever vaskerommet greit fungerende i praksis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen hulltaking grunnet murvegger.

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens hovedetasje oppgis å være sist gang oppusset i 1985. All forventet levetid er medgått og ny eier må påregne oppgradering av dette innen rimelig tid. Det skal dog presiseres at selger opplever rommet som normalt greit fungerende.

Gulv av malte fliser. Ikke korrekt fall. OK terskeloverhøyde ved dør, dog ikke synlig membranoppkant.
Trykkvannsrør av dusj ført opp av gulv, helt inn mot vegg, dette er et potensielt punkt for utetthet.

Vegger av malte fliser.

Tilstandsrapport

Himling av Takess-plater.

Av installasjoner finnes nytt dusjkabinett, bidè, toalett, samt servant med skapinnredning.

Gulvsluk av plast. Membran ikke synlig for fullgod kontroll.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg, samt en ventil med naturlig avtrekk.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må påregnes renovert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling via hulltaking fra tilstøtende, tilbygget stue/bassengrom. Ingen fukt avdekket.

Årstall: 1985

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 2.etg er oppgitt å ha innredning fra ca 1990.

Gulv av laminat.

Vegger av tapetserte plater.

Himling av Takess-plater.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning - nyere enn innredning.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i benkeplate der hvor denne fuktbelastes fra vaskekum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin.

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

Komfyrvakt og vannstopper ikke montert - ei heller krav til dette pr byggeår.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

God brukstilstand - kjøper må selv vurdere

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til friluft.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldste rørføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder eldste rørføringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra ombyggingssårene. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert. Overgang til eldre avløp av støpejernsoil i gulv hvor det er innblåst strømppe for bedre avrenning og i praksis utvidet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldste rørføringer.

Gjelder eldste rørføringer, til tross for innblåst strømppe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Montert godt avtrekksanlegg i tilbygget stue med bassengløsning.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 1977 plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via støpsel. Plassert på underlag av betong. Ingen lekkasjeprosedyrmatikk registrert.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert ved flere anledninger. Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats. Det er framlagt dokumentasjon på godkjent el.tilsyn fra Lede i 2023.

Kursoversikt stemmer overens med antall sikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.

Brannslukker finnes - ukjent alder.

Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Selger opplyser at boligen er oppført på fast fjell, samt steinmasser over fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen tradisjonell drenering/fuktsikring. Vann vil renne langs fjell til lavereliggende terreng. Med unntak av noe fukt i rom under veranda, sees det ikke riktig å antyde behov for utskiftning av drenering. Av formelle årsaker skal det presiseres at all drenering over 30år gis TG:2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren.

I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påforet innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige, minimale isolasjonsevne.

På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Merk; helt minimalt omfang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Terrenghold

Huset ligger høyt på fjellkulle.

I bakkant av huset, mot nordvest, er det bratt terreng. Reel fallfare for barn. Delvis lavt trekkverk som ikke ivaretar høyden som sikringsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sikringstiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikringstiltak bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann, samt septiktank/slamavskiller med overløp til filtreringsgrøft i grunn. I avløpsrør fra byggeår ble det i kjellergulv etc blåst inn strøpe av fagpersoner i 2016 - dette for å utbedre utetthet. Overløpsledning fra septiktank er oppgitt skiftet i 2022. Vannledning fra kommunalt nett er av eldre plastledning i følge selger.

Undertegnede har ikke ytterligere kjennskap om septik og filtreringsgrøft, men dette kan formidles fra selger til respektive kjøper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

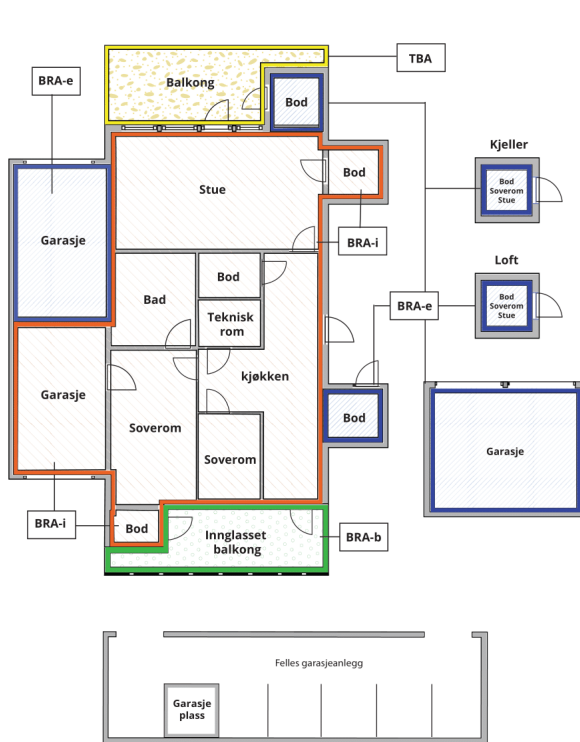
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg	80	6	17	103	17
1.etg	138	10		148	77
SUM	218	16	17		94
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Innebod 1, Innebod 2, Innebod 3 / verksted, Trapperom, Grovgang, Dusjbad, Vaskerom	Utebod	Innglasset veranda
1.etg	Gang, Stue, Soverom, Dusjbad, Tilbygget allrom / bassengrom, Kjøkken	Utebod	

Kommentar

U.etg
Entré: 1.3kvm
Soverom1: 10kvm
Soverom2: 8.5kvm
Innebod1: 3.8kvm
Innebod2: 7kvm
Innebod3/verksted: 8.6kvm
Trappegang: 14kvm
Grovgang: 17kvm
Dusjrom: 2.5kvm
Vaskerom: 5.5kvm

Innglasset veranda: 17kvm
Utebod: 6kvm

1.etg
Stue: 47kvm
Gang: 8.7kvm
Soverom1: 13.5kvm
Dusjbad: 7.6kvm
Tilbygget allrom/bassengrom: 44kvm
Kjøkken: 16kvm

Utebod: 9.5kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, enkelte tiltak foretatt siste 5år. Kvittering ikke framlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Garasje med lagringsareal i bakkant	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Enebolig	198	30
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4064	22		0	2237.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kleiverveien 66

Hjemmelshaver

Lie Hege Anthonisen, Lie Knut Øyvind

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 900 000	2009	Gave

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

Standard

Se tekst i innledende tekst

Vedlikehold

Se tekst i innledende tekst

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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