

# Tilstandsrapport



Enebolig m/hybeldel



Garasje



Lågendalsveien 129, 3270 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 2028, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 19959-1885

Referansenummer: EO2095

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



**CONTEXT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### CONTACT AS

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

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## TILSTAND:

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

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

Det er bl.a:

2001 - Ny balkongdør i stue

1997 - Ny vv-tank

- \* Noen nyere vinduer
- \* Pusset opp bad i underetasjen (hybel)
- \* Pusset opp bad i 1 etg.
- \* Pusset opp kjøkken 1 etg.

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i underetasje, delvis oppforet gulv. Grunnmur av lettklinker/betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler på bad i underetasje (hybel)
- \* Vedovn i stu1 etg, hall og stue underetasje
- \* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

## Enebolig m/hybeldel - Byggeår: 1972

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Stedvis mose på tak. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noe preg av slitasje og elde.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående og liggende kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger iht. krav fra byggeår. Lite lufting. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkost til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder v/pipe. God lufting.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noe preg av elde og slitasje.

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 etg.
- \* Ytterdør i entre underetasje

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2001. Noe slitasje.

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 29 m<sup>2</sup>

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.

Noe slitasje.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Preg av elde og slitasje.

Bod på ca. 9 m<sup>2</sup> under terrasse. Gruset dekke og synlig fjell. Noe fukt/vann via fjell/terreng.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:  
Gulv: Laminat, betong, plater og belegg  
Vegger: Malte flater, panel, tapet og MDF panel plater  
Himling: Panel og tak-ess plater  
Noe preg av elde og slitasje.

1 ETG:  
Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.  
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:  
Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

UNDERETASJE:  
Støpt betong på grunn og stedvis oppført gulv.  
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:  
Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

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

Pipestokk fra byggeår.  
Feieluke ble observert i stue i underetasje (hybel)  
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg, gang og stue underetasje  
Siste dato for tilsyn: 19.04.2010  
Siste dato for feiing: 15.09.2022

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag i bod og vaskerom. Det er tatt hulltaking i stue (hybel) og det ble observert fuktutslag i hull.

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. Noe preg av slitasje. Hull i dør til vaskerom.

## VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.  
Vegger: Våtromsplater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Gulv: Belegg  
Varmer i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, mot badekar  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Noe slitasje i himling over dusj. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Vask var noe løs på befaringen. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er utført hulltaking i skap på kjøkken og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasje. Det er av eldre dato/byggeår.  
Gulv: Belegg  
Varmer i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall, ikke tilkomst til sluk fra hele rommet  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Vegger: Malte flater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, utslagsvask m/opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det var skader på gulvbelegg og det var manglende utførelse v/sluk ihht. gulvbelegg. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er flere ventiler på vegg, dette kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg. På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

Bad ligger med tilkomst fra kjøkken i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.  
Vegger: Flis  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Gulv: Flis  
Varmer i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv, ikke

# Beskrivelse av eiendommen

tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Nei

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

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

Plastsluk og synlig smøremembran i forhøyning av sluk. Utettheter på side i sluk. Membran ikke i klem. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert fukt i rommet v/bruk av fuktmåler.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Panel og fliser

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Noe gliper på skjøter av laminatgulv. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet. Skade på vifte og noe slitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår.

Hovedkran ble ikke observert. I følge selger er den bak luke i stue underetasje (hybel).

Avløpsrør av plast eller støpejern/soil. Det er fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

OSO VV-tank på 198 liter fra 1997. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

Det er montert utvendig manuell markise på fasade mot øst. Noe preg av elde og slitasje.

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Ja

Hovedsikring: 35A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad underetasje (hybel)

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Brannslukningsutstyr: Nei

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnnett.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur, den var ikke riktig utført ihht. klemlist på toppen. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i noen rom i kjeller.

Grunnmur av betongblokker/lettklinkerblokker eller støpt betong. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader. Normal slitasje.

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Preg av slitasje og skjevheter.

Skråning fra sørvest. Stedvis noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Nedgravd tank v/innkjøring. Synlig rør på fasade v/bolig sørøst.

\* Bygget ligger i Gul og Rød støysone

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/hybeldel

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

\* Det er på plantegning åpen kjøkken/spisekrok. I dag er det kun kjøkken og med skillevegg mot stue/trapp.

\* Balkongdør er flyttet ihht. plantegning i stue.

Underetasje:

\* Det er flyttet på skillevegger i v.f./hall og det er laget større v.f. i dag.

\* Dusj/WC rom innenfor hall på plantegning er i dag en bod.

\* Rom til klær på plantegning er i dag vaskerom.

\* Entre på plantegning i hybel er i dag stue.

\* Bod på plantegning i hybel er i dag stue.

Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

### Hundehus

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

### Garasje

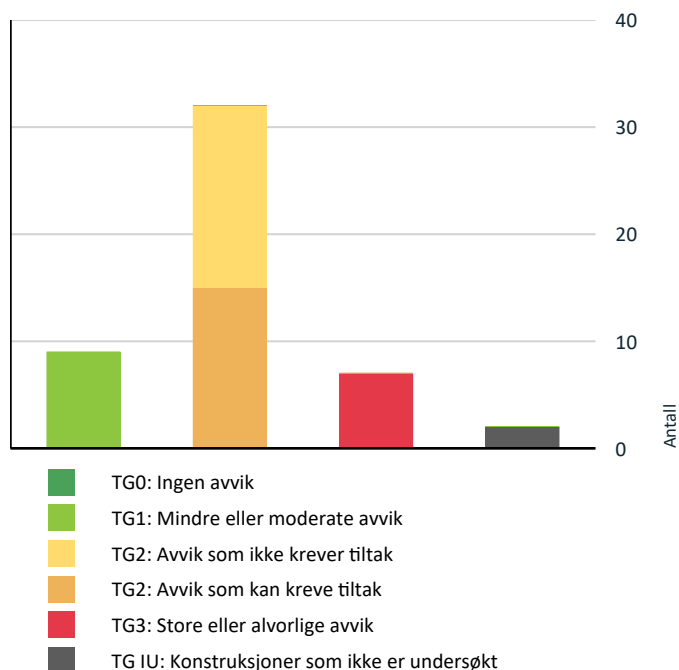
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet inn boder og sidebygninger på plantegning. Dette er på dagens planløsning.

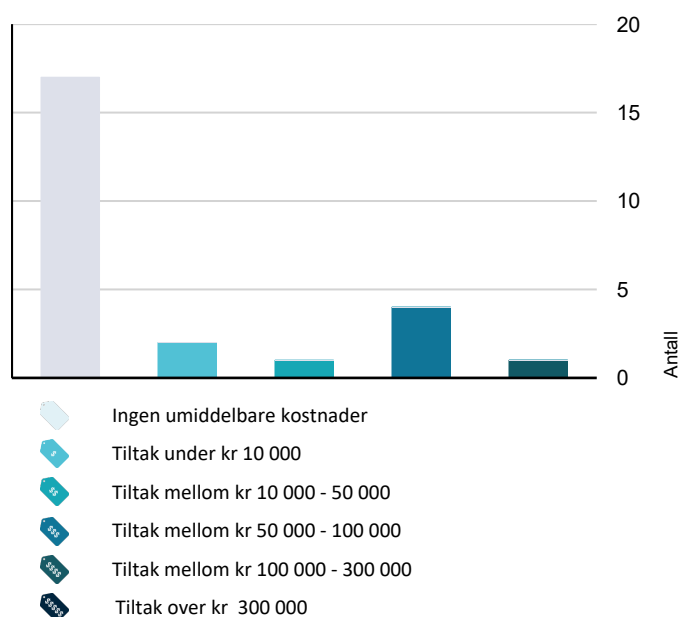
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/hybeldel

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBELDEL

### Byggeår

1972

### Kommentar

Informasjon fra  
matrikkel/bygningsopplysninger  
Larvik kommune

### Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer. Hybel i deler av underetasjen.

### Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Stedvis mose på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noe preg av slitasje og elde.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående og liggende kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Lite lufting. Normal slitasje.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder v/pipe. God lufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Vinduer

# Tilstandsrapport

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

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noe preg av elde og slitasje.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 2 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 etg.
- \* Ytterdør i entre underetasje

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2001. Noe slitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 29 m<sup>2</sup>

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.

Noe slitasje.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Preg av elde og slitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Bod på ca. 9 m<sup>2</sup> under terrasse. Gruset dekke og synlig fjell. Noe fukt/vann via fjell/terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat, betong, plater og belegg

Vegger: Malte flater, panel, tapet og MDF panel plater

Himling: Panel og tak-ess plater

Noe preg av elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp overflater

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

#### UNDERETASJE:

Støpt betong på grunn og stedvis oppforet gulv.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

**Årstall: 1972**

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk fra byggeår.

Feielluke ble observert i stue i underetasje (hybeldel)

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg, gang og stue underetasje

Siste dato for tilsyn: 19.04.2010

Siste dato for feiing: 15.09.2022

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



## Rom Under Terreng

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag i bod og vaskerom. Det er tatt hulltaking i stue (hybel) og det ble observert fuktutslag i hull.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

## Vurdering av avvik:

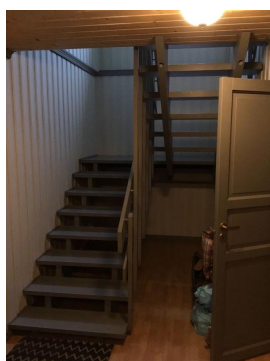
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Innvendige dører

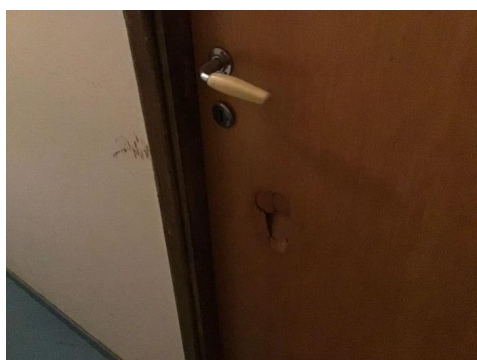
Dører av forskjellig type og alder. Noe preg av slitasje. Hull i dør til vaskerom.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.



Hull i dør

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra kjøkken i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Normal slitasje.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varmer i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv, ikke tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:50 fall i dusjnise: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Slitasje: Normal

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

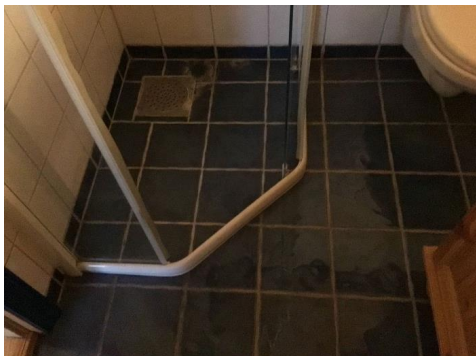
## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig smøremembran i forhøyning av sluk. Utettheter på side i sluk. Membran ikke i klem.

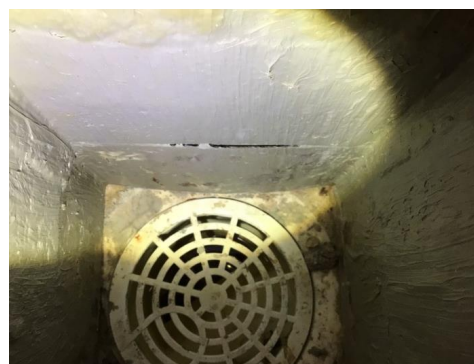
#### Vurdering av avvik:

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

Utettheter på side i sluk.  
Membran ikke i klem.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert fukt i rommet v/bruk av fuktmåler.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei

Noe slitasje i himling over dusj. Ikke montert bunnlist på våtromsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje i himling over dusj.  
Ikke montert bunnlist på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp og montere bunnlist

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Slitasje

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varmer i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, mot badekar  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Slitasje: Normal

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Vask var noe løs på befaringen.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking i skap på kjøkken og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble observert feil ihht. oppbygning av konstruksjonen, det ble observert plastfolie på vegg mot bad.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedre når bad/vaskerom renoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasje. Det er av eldre dato/byggeår.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall, ikke tilkomst til sluk fra hele rommet

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, utslagsvask m/opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det var skader på gulvbelegg og det var manglende utførelse v/sluk ihht. gulvbelegg. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er flere ventiler på vegg, dette kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg. På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg.

På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre overflater og vaskerom

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vann



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

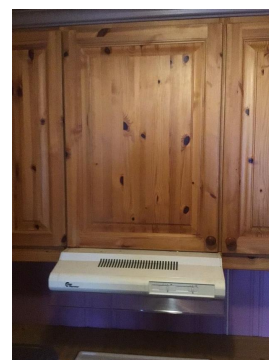
Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

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



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel og fliser  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Noe gliper på skjøter av laminatgulv.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet. Skade på vifte og noe slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade på vifte og noe slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran ble ikke observert. I følge selger er den bak luke i stue underetasje (hybel).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast eller støpejern/soil. Det er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

### ! TG 2 Varmtvannstank

OSO VV-tank på 198 liter fra 1997. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

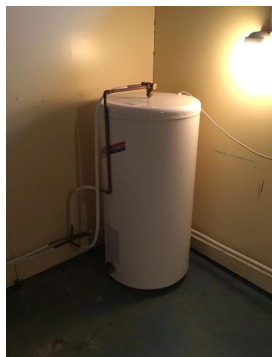
Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

#### 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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendig manuell markise på fasade mot øst. Noe preg av elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre eller montere ny markise



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Ja

Hovedsikring: 35A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad underetasje (hybel)

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

6. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

8. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

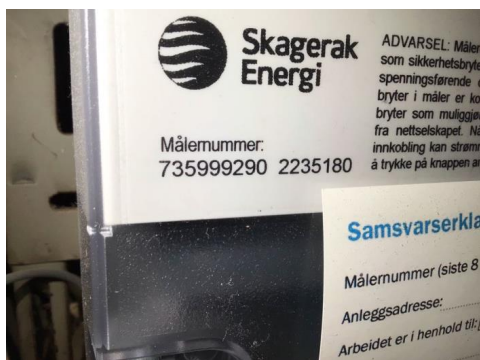
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.**

## Generell kommentar

Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TG 3** 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.*

Brannslukningsutstyr: Nei

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke brannslukningsapparat i bolig og hybeldel. Det må monteres ett 6 kg. apparat som er nyere enn 10 år.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

## **TG 2** Drenering

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, den var ikke riktig utført ihht. klemlist på toppen. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i noen rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler klemlist

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Utbedre ihht. klemlist

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker/lettklinkerblokker eller støpt betong. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader. Normal slitasje.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Preg av slitasje og skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 3 Terrenghorhold

Skråning fra sørvest. Stedvis noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Oljetank

Nedgravd tank v/innkjøring. Synlig rør på fasade v/bolig sørøst.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

## Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.



## ! TG IU Andre tomteforhold

\* Bygget ligger i Gul og Rød støysone

# Bygninger på eiendommen

## Hundehus



### Anvendelse

Hundehus

### Byggeår

0

### Kommentar

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er oppført et hundehus på ca. 5 m<sup>2</sup> m/hundegård på tomten. Bygget er oppført på planker av trevirke, noe enkle løsninger. Oppført i trekonstruksjoner og det er plater og kledning på fasader. Det er takplater som takteking. Råte v/vindu. Noe preg av elde og slitasje.

## Garasje



### Anvendelse

Dobbel garasje m/boder

### Byggeår

1997

### Kommentar

Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje m/boder på ca. 47 m<sup>2</sup> på tomten. Sidebygninger er oppført på lettklinker blokker og planker av trevirke, noe enkle løsninger og skjevheter. Sidebygninger er ikke med i arealer pga. lav takhøyde. Det er støpt plate/grunnmur. Oppført i trekonstruksjoner og kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det er montert leddporter av trevirke og m/elektrisk portåpner. Det er ytterdør på langside. Noe preg av slitasje og elde.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

## 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.

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig m/hybeldel

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 Etasje       | 97                            |                             |                            | 97  | 29                              |                             | 97              |
| Underetasje    | 92                            | 9                           |                            | 101 |                                 |                             | 101             |
| <b>SUM</b>     | <b>189</b>                    | <b>9</b>                    |                            |     | <b>29</b>                       |                             | <b>198</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>198</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje    | Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Bod                       |                             |                            |
| Underetasje | Entré , Stue, Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod , Hall , Gang , Vaskerom , Bod 2 | Utvendig bod                |                            |

## Kommentar

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

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

### 1 ETG:

Stue: 47,3

Kjøkken: 11,3

Gang: 3,8

Bad: 5,0

Bod: 2,2 (s-rom)

Soverom 1: 6,5 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 8,9

### UNDERETASJE:

Entre: 4,2

Stue: 26,4 (delvis høyde på kun 193 cm)

Kjøkken: 3,2

Bad: 2,9

Soverom 1: 8,0

Soverom 2: 5,9 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Hall: 10,5

Gang: 5,1

Bod 1: 3,3 (s-rom)

Bod 2: 5,3 (s-rom)

Vaskerom: 10,2

Utvendig bod: ca. 9,0

Vanskelig å måle eksakt areal ihht. synlig fjell i utvendig bod

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vanskelig å måle eksakt areal ihht. synlig fjell i utvendig bod

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

\* Det er på plantegning åpen kjøkken/spisekrok. I dag er det kun kjøkken og med skillevegg mot stue/trapp.

\* Balkongdør er flyttet ihht. plantegning i stue.

Underetasje:

\* Det er flyttet på skillevegger i v.f./hall og det er laget større v.f. i dag.

\* Dusj/WC rom innenfor hall på plantegning er i dag en bod.

\* Rom til klær på plantegning er i dag vaskerom.

\* Entre på plantegning i hybel er i dag stue.

\* Bod på plantegning i hybel er i dag stue.

Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

## 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

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Hundehus

### Ny arealstandard

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 Etasje |                               | 5                           |                           | 5   |                                 |                             | 5               |
| SUM      |                               | 5                           |                           |     |                                 |                             | 5               |
| SUM BRA  | 5                             |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Etasje |                            | Hundehus                    |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

## 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

## 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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 Etasje |                               | 47                          |                           | 47  |                                 |                             | 47              |
| SUM      |                               | 47                          |                           |     |                                 |                             | 47              |
| SUM BRA  | 47                            |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 Etasje |                               | Bod , Bod 2, Garasje           |                               |

### Kommentar

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

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

1 ETG:  
Garasje: 27,7  
Bod 1: 8,9  
Bod 2: 9,0

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet inn boder og sidebygninger på plantegning. Dette er på dagens planløsning.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*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 m/hybeldel | 177        | 21         |
| Hundehus            | 0          | 5          |
| Garasje             | 0          | 47         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 13.3.2024 | Petter Christiansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 2028 | 4    |      | 0    | 1793.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Lågendalsveien 129

### Hjemmelshaver

Bakken Kari Gui, Bakken Kolbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på to etasjer fra 1972. Den ligger landleig mellom Larvik og Kvelde, med noe kjøreavstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og butikker. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse. Noe utsikt fra boligen mot øst.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Lågendalsveien. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i dobbel garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 380 000  | 1991 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar         | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                  | 18.03.2024 | Dette pga. dødsbo | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Bygningsopplysninger fra matrikkel             | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Områdeanalyse (radon, flom osv)                | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Tegninger                                      | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Larvik kommune, vann og avløp                  | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Brannforebygging                               | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EO2095>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon