

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Yttersøveien 21E, 3274 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2005, bnr. 1280

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1137

Referansenummer: TM7582

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denja hage bygg A og B borettslag og Yttersøveien 21E, er bygget i 2023 og har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på parkeringskjeller av betong. Vegger av bindingsverk/betong, utvendig er boligen forblendet/kledd med murpuss, trepanel og laminatplatekledning. Bygningen har flatt tak.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, heis og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, 2 Soverom, Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom

I tillegg disponerer leiligheten en bod og garasjeplass i felles kjellergarasje.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

På balkongsiden er veggene kledd utvendig med liggende trepanel og puss/mur.

På inngangspartisiden har leiligheten utvendige veggkonstruksjonen av fasadeplater.

Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminium, topphengsling, fastkarm og 3-lags glass.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med aluminiums utside og stort glassfelt i tre lag glass.

Til leiligheten er det en 11,9 kvm overbygget balkong, bygget i betong og opplagret på stålsøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Innvendig har boligen malte ramtredører med en speile.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spaltes under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Under overskapene er det montert integrert lyslist.

Kjøkkenet har integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, det er kjøkkenventilator. I tillegg er det vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftet spaltes under døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilkoblet til bygningens brannvarslingsanlegg og har to røykvarslere, montert i entreen og i stuen..

Boligen har sprinkelanlegg med sprinkelhoder i alle rom, branslukkingsapparatet er plassert i boden.

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet i boden.

Leiligheten har Flexit ventilasjonsaggregat montert i taket i entreen.

Bygningen har en varmepumpeløsning for oppvarming av tappevann og gulvvarme.

Boligen har vannbåren varme i stue og gang, det vannbårne systemet er montert i rør i rør skapet i boden sammen med tappevannet.

Det vannbårene gulvvarmen blir forsynt av varmesentralen i bygningen.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automasikringer, er montert i boden

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

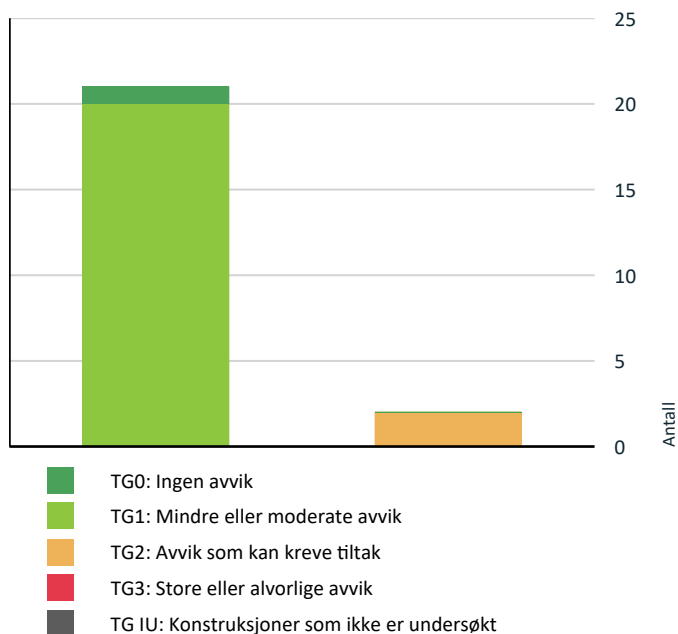
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Leiligheten har veggkonstruksjon av ukjent utførelse.

På balkongsiden er veggene kledd utvendig med liggende trepanel og puss/mur.

På inngangspartisen har leiligheten utvendige veggkonstruksjonen av fasadeplater.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminium, topphengsling, fastkarm og 3-lags glass.

På soverommet ved entréen har vinduet luftfelt mot åpent fellesareal.



Soveromsvinduet med luftfelt.

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.



Inngangsdør, soveromsvindu og utvendig platekledning.

! TG 1 Balkongdør

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



Balkongdør og stuevinduer

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 11,9 kvm overbygget balkong, bygget i betong og opplagret på stålsøyler.

Rekkverket er av glass, lakkert aluminium og platekledning av høytrykkslaminat.

Rekkverkshøyden er 1,29 m

Mot naboen på høyre side er det en tett vegg bygget av laminat platekledning.

Tilstandsrapport



Balkong

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er riss/sprekk i overgang mellom parkett og gulvlist under stuevinduerne.

Forholdet kan skyldes bevegelser i materialene eller manglende tilpassing av parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Overgangen mellom parkett og listverk kan fuges eller utbedres ved å montere en bredere list mot gulvet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan sprekken bli mer synlig, det kan samle seg støv og smuss og forholdet kan påvirke estetikk og opplevd standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i betong/elementer.

Jeg har målt 3 mm høydeforskjell fra ytterveggen i entreen til ytterveggen i stuen.

Det er 6 mm nivåforskjell mellom entreen og toalettrommet.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ramtredører med en speile. Døren til boden og dørene til gangen fra stuen er skyvedører.



Dobbel skyvedør fra stuen til gangen

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malte plater



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100 fall fra døren og til nedsenket dusjnise.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 30 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk ved synlig slukmansjett under klemring, jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på baderommet.



Sluk i nedsenket dusjhjørne

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med hengslede dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk i nedsenket dusjhjørne.

Det er fremlagt dokumentasjon fra utbygger på toalettsisterne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk i taket via den balansert ventilasjonen i leiligheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i entreen, i tilleggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

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

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



Fuktmåling mot dusjhjørne 09.02.2026

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Under overskapene er det montert integrert lyslist.

Kjøkkenet har integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, det er kjøkkenventilator og i tillegg er det vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfronten under benkeskapet og på oppvaskmaskinen har skader, og svelling på grunn av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Kjøkkenfronter med svelling bør utbedres eller skiftes.

Skadde overflater og komponenter bør repareres eller erstattes.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil kjøkkenets funksjon, brukervennlighet og estetisk opplevelse være redusert..

Tilstandsrapport



Kjøkken



Svelling på grunn av fuktighet i benkeskap og front for oppvaskmaskin

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg i boenheten.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys på siden, veggghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren

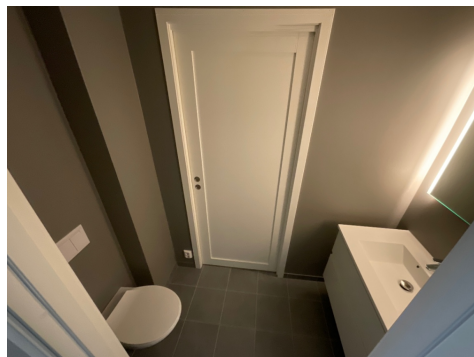
Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Det er fremlagt dokumentasjon fra utbygger på toalettsisterne.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden
Skapet er drenert til baderommet vegg-i-vegg, rommet har sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet i boden.



Rød i rør skap for tappevann og gulvvarme

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet, på badet og på toalettrommet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har Flexit ventilasjonsaggregat montert i taket i entreen.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat i taket i entreen

TG 1 Varmesentral

Bygningen har en varmesentral/varmepumpeløsning for oppvarming av tappevann og gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann i bygningen tilkoblet varmesentralen.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i stue og gang det vannbårne systemet er montert i rør i rør skapet i boden sammen med tappevannet.

Det vannbårene gulvvarmen blir forsynt av varmesentralen i bygningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automasikringer, er montert i boden

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming via:
Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på bade- og toalettrom.

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekksamtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Bygningen er oppført i 2023, det er Fjorden Elektro som er installatør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i boden

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

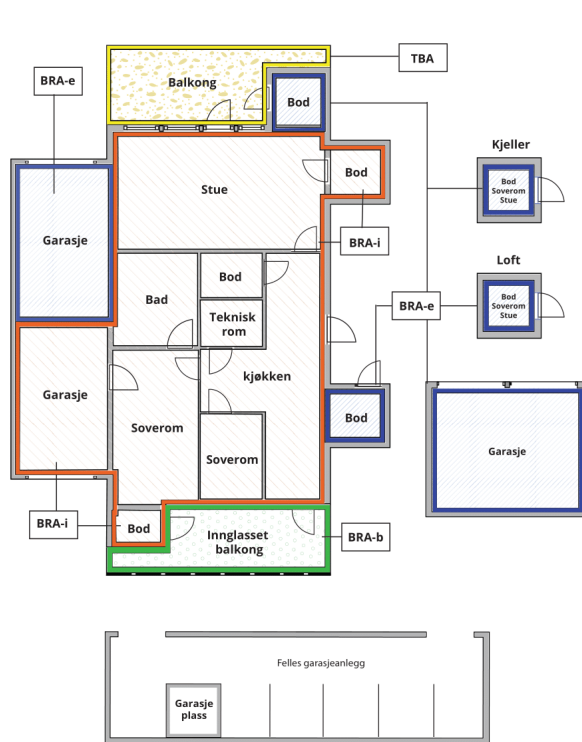
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	5		84	12
SUM	79	5			12
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom	Bod i kjellergarasje	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles inngangsparti, heis og trapp til felles utvendig adkomstareal.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 9,1 m²
Soverom 1: 7 m²
Soverom 2: 13,6 m² m/garderobe
Toalettrom: 2,2 m²
Bod: 3,5 m²
Stue/kjøkken: 30,2 m²
Gang: 2,5 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²

Balkong på 11,9 m² (TBA)

I tillegg disponerer leiligheten:

- Bod i kjellergarasje: 5 m² (BRA-e)
- Garasjeplass i felles kjellergarasje.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme i stue/gang og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet og toalettrommet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	1280		0	3269.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Yttersøveien 21E

Hjemmelshaver

Denja Hage Bygg A Og B Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/DENJA HAGE BYGG A OG B BORETTSLAG	931139746	H0202	Larvik Boligbyggelag	Yttersøveien 21 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i Denja hage bygg A og B borettslag, sentralt plassert på Hovland med ca 100 meter til dagligvare og offentlig kommunikasjon, det er ca 800 meter til kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Yttersøveien og Sagaveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert/hellelagt.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges uten egenerklæring, selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppmåling/skisser	09.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	21	Nei
Grunnbokutskrift	09.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	13.04.2023		Gjennomgått	9	Nei
Meglerpake	10.02.2026		Gjennomgått	52	Nei
Egenerklæring		Selges uten egenerklæring, selger har ikke bebodd eiendommen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.