





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Olavs gate 1, 3256 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 3020, bnr. 1516

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20641-1613

Referansenummer: BV4826

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takseringsjenester og byggrådgivning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Larvik sentrum. Boligen er oppført i 1920. Til boligen er det en frittliggende garasje med takterrasse.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

- 2024 Skiftet tak dusj i tak på bad.
- 2023 Skiftet takteking.
- 2023 Skiftet pipehatt.
- 2023 Skiftet vindskier.
- .2023 Malt de fleste innvendige overflater.
- 2023 Montert varmepumpe.
- 2023 Montert ny VV bereder.
- 2023 Malt boligen utvendig.
- 2023 Montert el. Bil lader i garasje.
- 2022 Fliser på vegg på kjøkken
- 2022 Ny platetopp med ventilator med kullfilter.
- 2023 Skiftet alle dørlinker

Tidligere salgsoppgave forteller om følgende oppgraderinger og utskiftninger.

- 2021-Lydisolert etasjeskiller mellom under- og hovedetasjen
- 2021-Ny kjøkkeninnredning i underetasjen
- 2021-Nye rørforinger i underetasjen
- 2021-Nytt el.anlegg med eget sikringsskap i underetasjen
- 2021-Anlagt balanserte ventilasjon i underetasjen
- 2021-Ny himling på bad, samt anlagt ventilasjon
- 2021-Tilkoblet kommunalt avløpsanlegg – ingen septiktank pr idag
- 2021-Ny dør til garasje
- 2021-Bliir montert ny avtrekksvifte på bad i 2.etg
- 2020-Skiftet samtlige downlights i hoveddel
- 2020-2021-Totalrenovert leilighet i underetasjen (ikke bad) (høykvalitets laminat + gips x2)
- 2016-Monter ny Contura-peisovn
- 2012-Nytt el.anlegg
- 2012-Oppusset bad i hovedetasjen
- 2011-Ny drenering
- 2007-Nye varmtvannstanker

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er skiftet i 2023. Vindskier er skiftet i 2023.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Pipehatt er skiftet i 2023.

Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen er utvendig malt i 2023.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Alle vinduer er skiftet i 2012.

I boligen er det to malte isolerte inngangsdører.

Over garasjen er det en 40 m2 takterrasse. Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler.

Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat, flis og parkett på gulv, malte falet på vegger og i tak. De fleste innvendige overflater er malt i 2023.

Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd.

I boligen er det en malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørvidere er skiftet i 2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
200L VV bereder er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Bad leilighet.
Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2011, og at arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet i åpen løsning med stue.
Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet er totalrenovert i 2012.

Kjøkken leilighet.
Kjøkkenet i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2021.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med tilkomst fra entre.
I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på

bad og kjøkken.
Det er balansert ventilasjonsanlegg i underetasjen.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er skiftet i 2023.

I boligen er det en 200L VV bereder. 120L VV bereder til leilighet.
Berederene er fra 2007 og 2023.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

Det er montert el. bil lader i garasje 2023
Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Boligen har grunnmur av tillhugde gråateinsblokker.

Det er støttemur i fbm. garasjen. Støttemuren er pusset og malt.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at deler av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

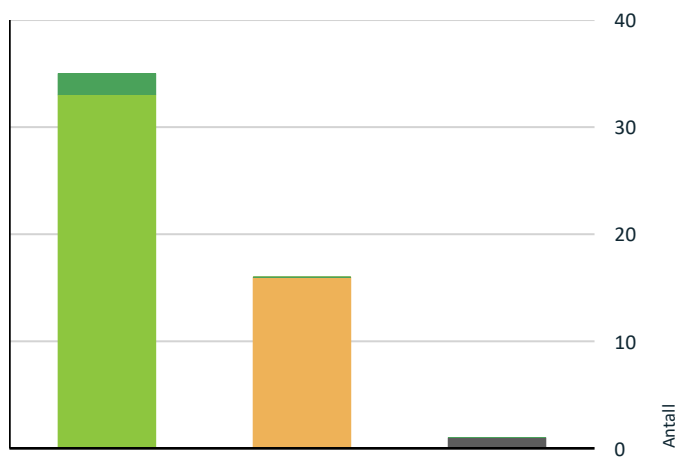
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig.
Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

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


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
-  Innvendig > Gulv 1. etg. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1920

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Bruksendring	Bruksendring fra butikk til leilighet.
2014	Byggesak	Endring av tak over inngangsparti
2016	Byggesak	Garasje/uthus/anneks.
1981	Byggesak	Fasadeendring bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen er skiftet i 2023.

Vindskier er skiftet i 2023.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Pipehatt er skiftet i 2023.

TE 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har skiftet kledning og blitt etterisolert i senere tid. Ukjent alder.

Boligen er utvendig malt i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dekkebord under kledning på en liten del av fasade mot gate.

Enkelte detaljer kan virke noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen virker å fungere med avviket.

Dekkebord bør monteres der hvor det mangler.



Kledning uten lufting.



Manglende dekkebord.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang

Konstruksjonen er dimensjonert og isolert etter byggetidens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.

Det er noe fukt skjolder i undertak

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.

Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Tilstandsrapport

TE 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Alle vinduer er skiftet i 2012.

TE 1 Dører

I boligen er det to malte isolerte inngangsdører.



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over garasjen er det en 40 m² takterrasse.
Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løst beslag i forkant av terrassen ned mot takrenne.
Det er noe tilsig av fukt ned i garasjen, mest fra trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst beslag bør festes.



Terrasse over garasje.

TE 2 Utvendige trapper

Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke håndrekket i trapp til takterrasse.
Trappene har normal alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres håndrekket i trapp til takterrasse.
Normalt vedlikehold anbefales.



Trapp til takterrasse.



Trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat, flis og parkett på gulv, malte falet på vegger og i tak.
De fleste innvendige overflater er malt i 2023.

TG 1 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Noe gulvknirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

TG 2 Gulv 1. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.



Peisovn i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.



Fuktmåling i utforet vegg under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørvidere er skiftet i 2023.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
200L VV bereder er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med luftenventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte plater på vegg og i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulv har ikke fall til sluk. Det er ikke oppkalt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkalt ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel. Som kompenserende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført, eller om vegger er malt med egnet maling for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnische med glassvegg.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufterventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufteventil på vegg

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

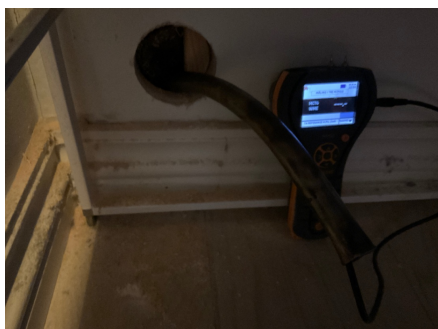
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørrterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2011, og at arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i flis på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Fliser med sprekker bør skiftes før de blir utsatt for fukt.



Sprekk i flis i våt sone.



Sprekk i flis på vegg

KJELLER > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Oppkant ved dørterskel.

KJELLER > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

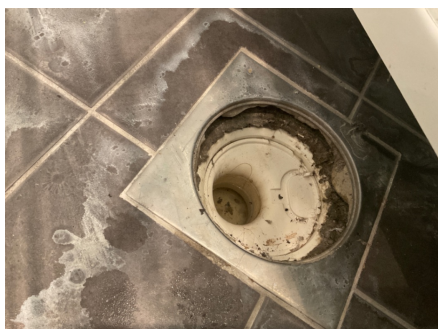
- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er totalrenovert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling i gulv på kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling skyldes en lekkasje fra kjøleskap.

Kjøkkenet fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Svelling i gulv i gulv.



Svelling i gulv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilator i platetopp.
Kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra entre.

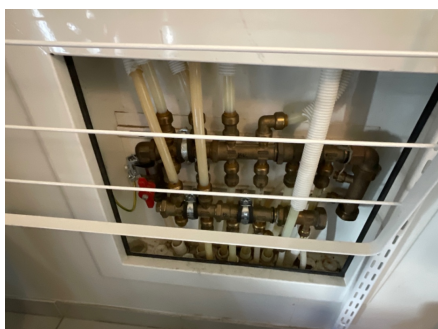
I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap.



Vannfordelingsskap leilighet

TG1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufterventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i underetasjen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er skiftet i 2023.

Årstill: 2023

Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. 120L VV bereder til leilighet.
Berederene er fra 2007 og 2023.



VV bereder leilighet.

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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

Det er montert el. bil lader i garasje 2023

Tilstandsrapport

Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012.
Elektrisk anlegg og sikringsskap i leiligheten er fra 2021.

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.

2012

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjekk samtidig 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?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap. TG:2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Tilstandsrapport



Sikringsskap Leilighet

TG 0 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 bygnings sakkyndig 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Tidligere salgsoppgave sier at dreneringen er skiftet i 2011. Dreneringen har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder.
Arbeidene med drenering er ikke dokumentert.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av tillhugde gråateinsblokker.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemur i fbm. garasjen
Støttemuren er pusset og malt.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at deler av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og utførelse på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	73			73			73
2. etasje	61			61		12	73
Kjeller	47			47			47
SUM	181					12	193
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom		
2. etasje	Gang, Tre soverom, Vaskerom, Bad, Garderobe		
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom		

Kommentar

Romfordeling:

1. etg.

Stue/kjøkken 50 m²

Entre 17,3 m²

Toalettrom 1,7 m²

2. etg.

Gang 11 m²

Bad 5,1 m²

Vaskerom 2 m² målbart areal.

Soverom 11 m² målbart areal

Soverom 13,5 m²

Soverom 13 m²

Garderobe 3 m²

Kjeller.

Stue/kjøkken 29 m²

Bad 3,9 m²

Soverom 7,4 m²

Bod 1,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig.
Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

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	176	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Anne Cesilie Sommerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1516		0	306.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olavs gate 1

Hjemmelshaver

Sommerstad Anne Cesilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Larvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Olavsgate.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 950 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/BV4826>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon