

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Søndre Nalumvei 78, 3294 STAVERN
 LARVIK kommune
 gnr. 4030, bnr. 1, fnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 21510-1083

Referansenummer: BZ1205

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

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

Uavhengig Takstingeniør

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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen, Søndre Nalumvei 78 ble opprinnelig oppført i 1954.

Bebyggelsen består av to sammenbygde enheter, forbundet via en overbygd terrasse.

Tilbygget ble utvidet i 1981, og videre oppgradert med etablering av nytt badrom i 2002.

Planløsningen består av: Kjøkken, stue, 3 soverom, Bad/vasekrom og bod.

Fritidsboligens innvendige overflater består av:

Gulv: furugulv, laminat

Vegg: trepanel, tapet

Tak: trepanel, himlingsplater

Oppvarming:

Elektriske panelovner og åpen peis i stuen.

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

Jeg minner spesielt om:

- hytten er en sommerhytte og er uisolert i gulv, vegger og tak, med unntak av baderommet
- det er utvendig kjøkkenbenk og oppvaskkum
- søylefundamenter under hytten som trenger oppgradering

Fritidsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Søndre Nalumvei 78 er fundamentert på betongblokker på mark, annekset er fundamentert på lettklinkerblokker og under baderommet er det en støpt plate.

Veggene har en uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig har stående trekledning.

Takkonstruksjonen på bygningen er pulttak med fall mot en side oppbygget med sperrer av tre.

Bygningene har taktekking av asfaltpapp og undertak av trepanel.

Fritidsboligen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål. Pipen har et blankt stålbeslag i overgangen til takpappen.

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass og toppsving på soverom og kjøkken, malte trevinduer som er topp- og sidehengslet med 2-lags glass i stuen.

Bygningen har malte balkongdører med store glassfelt og to-lags glass montert på kjøkkenet og i stuen.

Annekset har malte trevinduer med 2-lags glass og toppsving,

dørene har utvendig panel og glassfelt og innvendig har dørene en finert plate.

Døren til baderommet er uten glassfelt.

Til bygningen er det en 69 kvm terrasse bygget i to nivåer av impregnerte materialer opplagret direkte på mark, og på søyler av lecablokker, treverk og betongblokker.

Terrassen er overbygget på 23 kvm av arealet som ligger mellom hytten og annekset.

Over kjøkkenterrassen er det en stor markise som betjenes med sveiv

Søndre Nalumvei 7 har tre utvendige trapper bygget i impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens innvendige overflater består av:

Gulv: furugulv, laminat

Vegg: trepanel, tapet

Tak: trepanel, himlingsplater

Etasjeskillet i bygningen er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner uten isolasjon

Til boligen er det en mursteinspipe på ytterveggen i stuen, til pipen er det murt en åpen peis.

Hytten har hvite slette dører, det skyvedør fra stuen til soverommet og en hengslet dør mellom soverommene i annekset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra uteoppholds arealet mellom bygningene.

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil, lys og overskap, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen, og dør og vindu som åpnes til det fri.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: trepanel

Tak: trepanel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er todelt:

- utvendig stål oppvaskbenk på ytterveggen (terrasse)

- kjøkkenrom med tilkomst fra stuen. Rommet har innredning med malte speilede fronter, benkeplate i heltre, kjøøl og fryseskap, komfyr og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenrommets innvendige overflater består av:

Gulv: furugulv med «kjellerlem»

Vegg: trepanel.

Tak: trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har "sommervann" og innvendige vannledninger av kobber og innvendige avløpsrør av plast.

Hovedstoppekranen til hytten er på baderommet.

Sommervannet stenges i "kum" på naboeiendommen.

Søndre Nalumvei 78 har pumpekum for avløp og kloakk, kummen er eid sammen med to andre naboer.

På baderommet er det montert en 200 liters varmtvannstank.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampert hovedbryter og 6 automat sikringer er montert i stuen.

Oppvarming:

Elektriske panelovner og åpen peis i stuen.

Eiendommen har 2 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og på soverommet det brannslukningsapparat på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser om at det er etablert en drenering fra parkeringen og ned i bekken.

Søndre Nalumvei 78 er fundamentert på betongblokker på mark, annekset er fundamentert på lettklinkerblokker og under baderommet er det en støpt plate.

Terrenget rundt fritidsboligen faller fra parkeringen og ned i bekken.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Vann er av typen sommervann med utvendige vannledninger stedvis synlig på mark, og avløpet går til pumpekummen på eiendommen og pumpes ut på offentlig nett.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

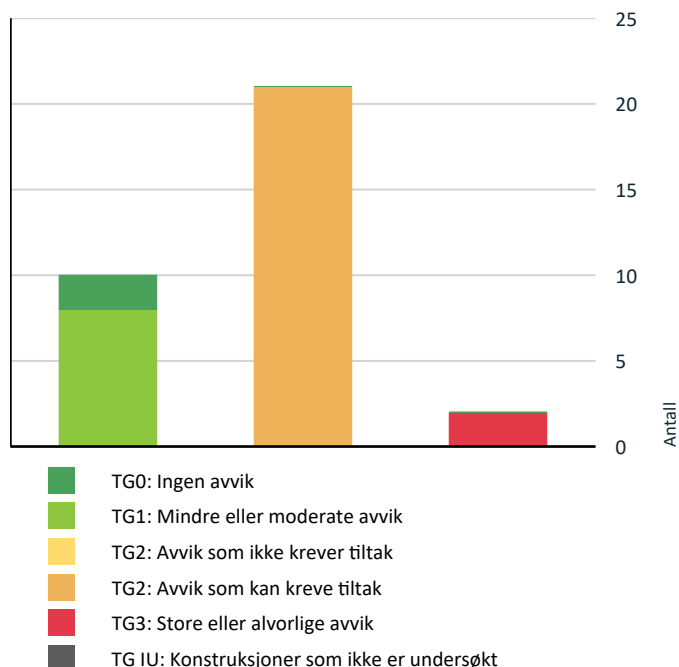
Fritidsbolig

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

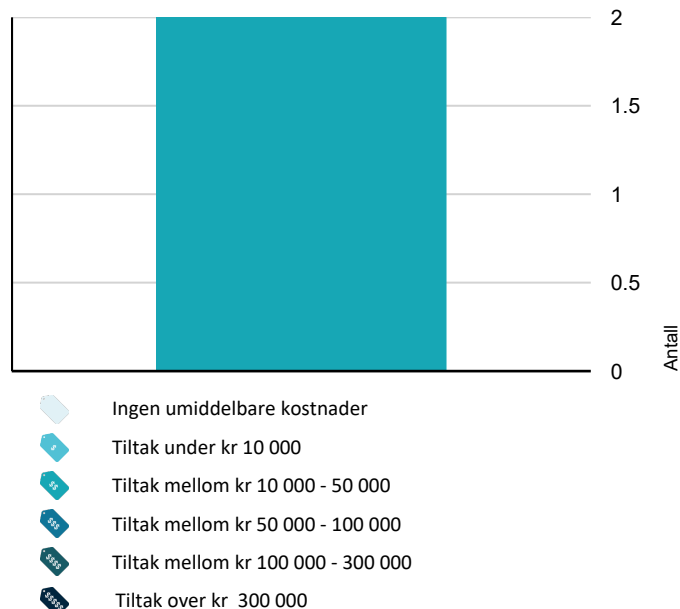
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer på annekset [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Kjøkken og soveromsvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører på annekset [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjøkken og stuedør [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplysninger fra eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende oppgraderinger og modernisering i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2022	Kjøkkendør
2021	Soverom- og kjøkkenvinduer
2021	Overflater på soverom
2020	Utvidet terrasse på fronten
2020	Drenering fra parkering til bekken
2020	Parkeringsplass utvidet
2019	Kjøkken innredning
2018	Kledning utvendig på soveromsdelen/annekset
2015	Papp på taket
2005	Stuevinduer og terrassedør
2002	Nytt baderom
2002	Avløp og pumpekum

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen på bygningen er pulttak med fall mot en side oppbygget med sperrer av tre. Innvendig tak i bygningen har fall som takkonstruksjonen utvendig.

Bygningene har takteking av asfaltapp og undertak av trepanel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket, det er avflassing og vedlikeholdsbehov utvendig utenfor boden, taktekingen har sprekker og en ufagmessig utførelse i overgangen tak/pipe og tak vindskie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ny eier vedlikehold av undertaket på annekset og en kontrol av takpappen og alle oppkanter for å være sikker på at vanninntrenging elimineres.



Takflate med asfaltapp



Oppkant på vindskie

Tilstandsrapport



Undertak med vedlikeholdsbehov

TG 2 Nedløp og beslag

Fritidsboligen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakkert stål. Pipen har et blankt stålbeslag i overgangen til takpappen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsgrad to er gitt fordi stue vinduenes beslag har en ufagmessig utførelse og det mangler takrenne på ca to meter på annekset.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Jeg anbefaler ny eier å utbedre beslagene på stuevindue og montere takrenne på annekset.

Konsekvensene kan være vann inn i konstruksjonen under vinduene og vannsprut på annekset sin bakvegg med påfølgende fare for råte.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig har stående trekledning.

Kledningen er luftet med sløfye ca. 11 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi kledningen har sprekker over vannbrettet til vinduer og dør i stuen, ufagmessig utførelse til høyre for pipen og det er betov for utbedring av kledningsbord på hjørnet mot terrassen og på hjørnet av boden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgaden vil forbedres hvis skadet trepanel byttes.



TG 2 Vinduer på annekset

Annekset har malte trevinduer med 2-lags glass og toppsving. Vinduet i boden er av eldre dato.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad to er gitt forde baderomsvindu, soveromsvindu og vinduet i boden trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde utvendig.

TG 2 Stuevinduer

Bygningen har malte trevinduer som er topp- og sidehengslet med 2-lags glass i stuen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad to er gitt fordi vinduene er slitte og trenger vedlikehold utvendig og vannbrettet under vinduet har en ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduet er velfungerende med dette avviket, men ny eier bør montere vannbrettene fagmessig, under vinduets nedre kant, og vedlikeholde vinduen utvendig.



Stuevindu

! TG 2 Kjøkken og soveromsvinduer

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass og toppsving på soverom og kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

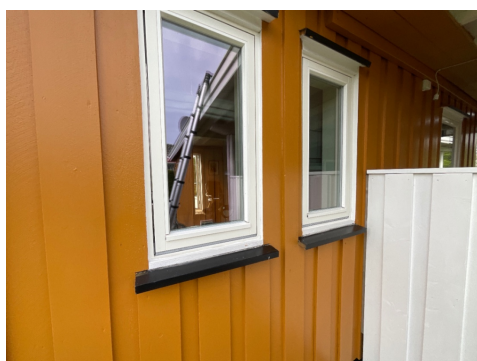
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er en ufagmessig utførelse på løsning mot vannbrettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Den påmonterte listen bør erstattes av et vannbrett som stikker under vinduets nedre kant.



Soveromsvinduer

! TG 2 Dører på annekset

Annekset har fire dører med utvendig panel og glassfelt dørerne har en innvendig finert plate.

Døren til baderommet er uten glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørerne har bruksslitasje, ufagmessig montering uten beslag i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Kjøkken og stuedør

Bygningen har malte balkongdører med store glassfelt og to-lags glass montert på kjøkkenet og i stuen.

Døren i stuen er fra 2005 og kjøkkendøren er fra 2022

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad to er gitt fordi stuedøren subber på terskelen og er vanskelig å lukke, eiketerskelen er slitt og det er en ufagmessig utførelse på løsning under døren der isolasjonen er synlig og uten beslag.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Stuedøren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgarden må døren justeres, og for unngå at det blir ytterligere skade på treverk i vegg og på døren må beslagsløsningen og utvendig tetting forbedres.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til bygningen er det en 69 kvm terrasse bygget i to nivåer av impregnerte materialer opplagret direkte på mark, og på søyler av lecablokker, treverk og betongblokker.

Terassen har tilkomst tilkomst fra inngangspartiet, stuen og kjøkkenet, terrassen som er opplagret på søyler og ligger foran stuen gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp.

Gulvet på terrassene er av impregnerte terrassebord, rekkverket er bygget med horisontale trespiler og har flat håndløper, rekkverkshøyden er 0,8 meter

Terrassen er overbygget på 23 kvm av arealet som ligger mellom hytten og annekset.

Over kjøkkenterrassen er det en stor markise som betjenes med sveiv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstillers dagens regelverk på 1 meter og det er skader og råte i endeveden på terrassen som er bygget på mark.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ny eier må forvente å bytte terrassebord og opplagring på marken for å forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Søndre Nalumvei 7 har tre utvendige trapper bygget i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappene mangler rekkverk etter dagens forskrift. Åpningen under opptrinnene må være mindre en 10 cm for å tilfredsstille forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Trappene er velfungerende, men tilstandsgraden kan forbedres ved å montere rekkverk og redusere åpningene på opptrinnene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkentrapp

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Fritidsboligens innvendige overflater består av:

Gulv: furugulv, laminat

Vegg: trepanel, tapet

Tak: trepanel, himlingsplater

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i bygningen er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner uten isolasjon

Jeg har målt 12 mm fra kjøkkenet til hjørnet i stuen Det er 10 mm nivåforskjell mellom soverom og stue

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt for gitt gulvet er uisolert og ikke tilfredsstillende forventningene til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny eier må være klar over mangelen på isolasjon i bjelkelaget, dette gir dårligere isolasjon og kaldere gulv.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

! TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe på ytterveggen i stuen, til pipen er det murt en åpen peis.

Pipen er pusset utvendig med beslag i overgangen mot takpappen.

Eier opplyser om at røykspjeldet i pipen ikke lar seg lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi pipen er fra byggeår og det forventes vedlikeholdt i tiden framover og eier opplyser om at røykspjeldet ikke lar seg lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe og ildsted er velfungerende med dette avviket, men ny eier må vite om at pipen vil trenge vedlikehold og røykspjeldet må virke for å forbedre tilstandsgraden.



Peis i stuen



Utvendig pipe

! TG 1 Innvendige dører

Hytten har hvite slette dører, det skyvedør fra stuen til soverommet og en hengslet dør mellom soverommene i annekset.



Skyvedør til soverommet i hytten.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra uteoppholds arealet mellom bygningene.

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil, lys og overskap, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og dør og vindu som åpnes til det fri.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: trepanel

Tak: trepanel

Jeg minner spesielt om at baderommet er fra 2002 med ukjent membran, rommet har panel på veggene noe som ikke tilfreds dagens krav til overflater i våt sone.

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

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderommet har panel på veggene og i taket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet er velfungerende med tett dusjkabinett, men ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 230 cm)
Oppgangen til dørterskel er på 50 mm
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er en ufagmessig utførelse på oppkalt mot dørterskelen med åpning mellom flisene og ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderommet er velfungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til konstruksjonen ved dørterskelen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på sluk og membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil, lys og overskap, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Rommet er ventilert med lufteventil i vegg og dør og vindu som åpnes til det fri.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering på baderommet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte og tilluft på baderommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Konsekvensene av fuktinnhold på 13% er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Hulltaking fra soverom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er todelt:

- utvendig stål oppvaskbenk på ytterveggen (terrassen)
- kjøkkenrom med tilkomst fra stuen. Rommet har innredning med malte speilede fronter, benkeplate i heltre, kjøøl og fryseskap, komfyr og komfyrvakt.

Kjøkkenrommets innvendige overflater består av:

Gulv: furugulv med «kjellerlem»

Vegg: trepanel.

Tak: trepanel.

Ny eier må vite om at kjøkkenet har enkel standard med vann til koblet oppvaskbenken på ytterveggen.

@

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Utvendig oppvaskbenk



Kjøkkenrom

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

.Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkken må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fritisboligen har "sommervann" og innvendige vannledninger av kobber synlig på vegg på baderommet, tilførselen til oppvaskbenken er av plastrør.

Hoved stoppekranen til hytten er tett på gulvet ved siden av varmtvannstanken.

"Sommervannet" stenges i "kum" på naboeiendommen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad to er gitt fordi vannledninger og tilførsel til oppvaskbenken har enkel utførelse og ligger synlig på bakken og synlig under terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ny eier må vite om at vannledningene på sikt trenger oppgraderinger.



Kobberrør på vegg og stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er besiktiget på badetrommet

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi Jeg kjenner ikke til om avløpsvannet fra den utvendige kjøkkenbenken går til pumpekummen og offentlig avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpet fungerer i dag, men ny eier må forvente at avløpet må tilkobles pumpekummen og offentlig avløp.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi hytten og annekset kun har ventilasjon av rommene ved å åpne vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvensene av manglende ventilasjon er forurensset inneluft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Søndre Nalumvei 78 har Pumpekum for avløp og kloakk, kummen er eid sammen med to andre naboer.

Vedlikehold og kostnader er fordelt mellom de tre fritidsboligene

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

På badetrommet er det montert en 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken er eldre enn 20 år og el-tilkoblingen ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500 watt skal ikke kobles til via vanlig stikkontakt, men må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, i 2010 gjaldt dette varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fritidsboligene har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampert hovedbryter og 6 automat sikringer er montert i stuen.

Oppvarming:

Elektriske panelovner og åpen peis i stuen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1998 Åstallet er usikkert, men eier opplyser om at sikringsskap og elektriske kabler ble byttet. nen år før det bl bygget baderom.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja HAFA
Jan Brekke Andersen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Baderom 2002
Kjøkken 2020
Enkel oppgradering i boden 2020
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap i stue

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Eiendommen har 2 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og på soverommet det brannslukningsapparat på kjøkkenet.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det er etablert en drenering fra parkeringen og ned i bekken.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Søndre Nalumvei 78 er fundamentert på betongblokker på mark, annekset er fundamentert på lettklinkerblokker og under baderommet er det en støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad to er gitt fordi søylene under hytter er skjeve og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny eier må forvente at noen søyler under hytten må vedlikeholdes og utbedres.

Konsekvensene av mangelfull utbedring kan utløse skjevheter og skader på konstruksjonen.



Fundamenterende under hytten

! TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt fritidsboligen faller fra parkeringen og ned i bekken.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Vann er av typen sommersvann med utvendige vannledninger stedvis synlig på mark og avløpet går til pumpekummen på eiendommen og pumpes ut på offentlig nett.

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

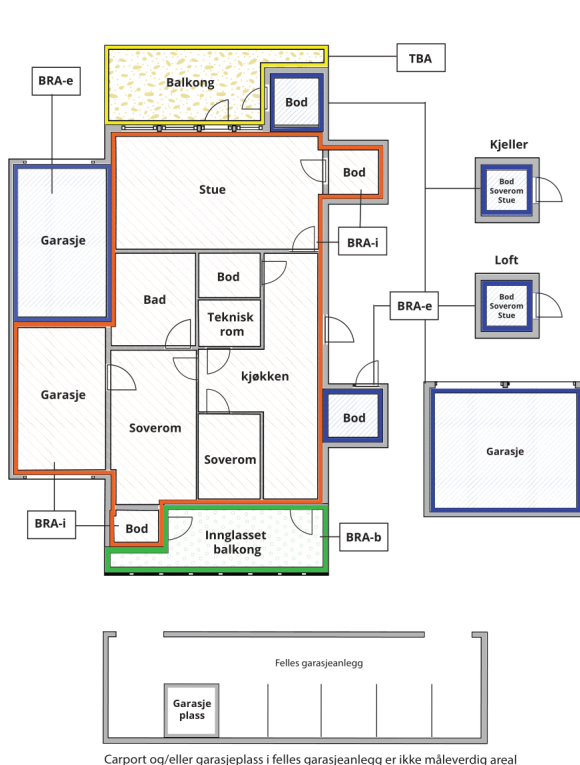
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	31	28		59	69
SUM	31	28			69
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom 1	Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod	

Kommentar

Fritidsboligen består av to bygninger bygget sammen med takoverbygg, og terrasse på mark, med følgende romfordeling:

Kjøkken: 4,5 m²
Stue: 18,1 m²
Soverom1: 6,9 m²

Soverom 2: 10,1 m² (BRA-e)
Soverom 3: 5,6 m² (BRA-e)
Baderom: 5,5 m² (BRA-e)
Bod: 5,6 m² (BRA-e)

Terrasse/balkong: 69 m² (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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: Overflater på soverom, vinduer på soverom og kjøkken, kjøkkendør, utvidet terrasse, drenering fra parkeringen til bekken.

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)
Fritidsbolig	53	6

Kommentar

Fritidsbolig Fritidsboligen har 59 kvm. bruksareal (BRA) hvor 56 kvm. er P-rom og 6 kvm er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Arild Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3909 LARVIK	4030	1	23	0	600.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Søndre Nalumvei 78									
Hjemmelshaver									
Larsen Arild									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Søndre Nalumvei 78 ligger pent plassert ca. 4,5 km fra Stavern sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Søndre Nalumvei via Helgeroveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat pumpepumpe og stikkledning

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en svakt skrånede tomt opparbeidet med plen og beplantning, parkeringsarealet er gruset.

Tinglyste/andre forhold

1417312 18.12.2017 21:00 Festekontrakt - vilkår, Festetid: 80 år, Gjelder feste, Gjelder denne registerenheten med flere, ÅRLIG FESTEAVGIFT: 5500,- (2024) Bestemmelse om bebyggelse, Bestemmelse om bortleie, Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier, Forkjøpsrett for grunneier, Bestemmelse om hogst

1417312, 18.12.2017 21:00, Pant for forfalt festeavgift, Gjelder feste

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	29.04.2025	Brannforebygging, tegninger, ferdigattest, matrikkel, kommunale gebyrer, vann og avløp	Gjennomgått	9	Nei
Oppmåling/skisser	08.05.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/BZ1205>

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