

Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleidel

 Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4094, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 19959-2044

Referansenummer: TT3446

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONTACT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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.

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- 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 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 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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det meste er fra byggeår. Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a: 2024 - Pusset opp bad/vaskerom i underetasjen

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i underetasjen. Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Vannbåren varme

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig m/utleidel - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje. Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.

Det er montert følgende vinduer.

* Sidehengslede vinduer

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 og 2 etg, og på vaskerom 1 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca.90 cm.

Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater

Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

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

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom =over 15 mm skjevheter

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen.

Heltre trapp fra byggeår.

Innerdører av typen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Beskrivelse av eiendommen

Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:100 fall i dusjnische: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnische m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nisje pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnische: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnische og enkel servant. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i bod.

Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen.

Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis (nye i 2024)

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran

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

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: MDF panel og bjelker

Downlights: Ja

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

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjølfrysenskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

El-skap:

Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A + 40A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømmettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Mulighet for marin leire er stor

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig

fuktsikring m/klemlist. I følge selger er det utført kontroll av drenerør ihht. observasjoner i rom under terreng. Det ble ikke observert noe feil når kontroll ble utført.

Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker.

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.

Stedvis flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/utleidel

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Underetasje:

* Det er tegnet gang. Det er i dag bod.

* Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger

* Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken

* Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger

* Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom

* Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

Garasje

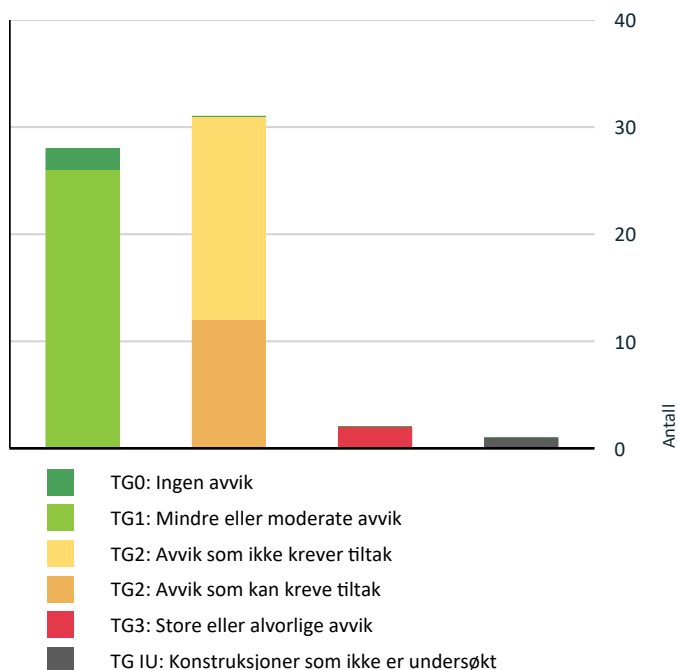
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

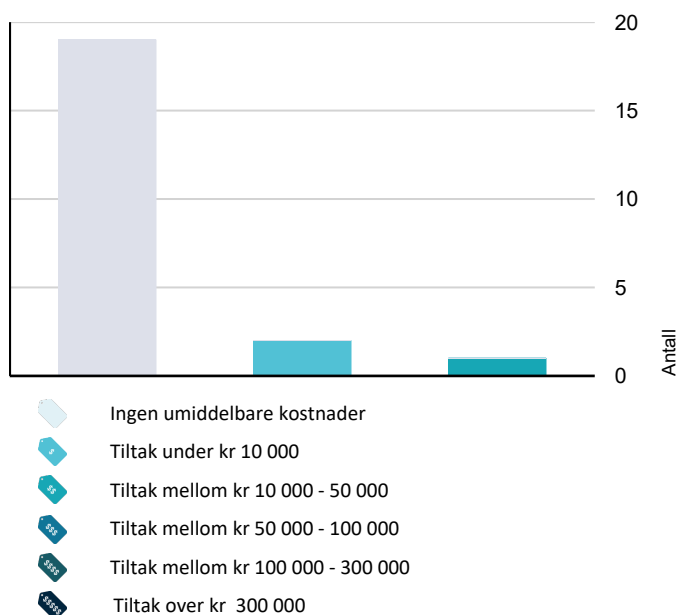
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleidel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIDEL



Byggeår
2006

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse
Enebolig på 2 etasjer + kjeller, og utleiedel i underetasjen.

Standard
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|-------------------------|
| 2007 | Tilbygg | Tak over kjellernedgang |
|------|---------|-------------------------|

UTVENDIG

TE1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje.

TE2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overvann i bakken

TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Normal slitasje.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.



TG 2 Vinduer

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

Det er montert følgende vinduer.

- * Sidehengslede vinduer
- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydning til råte i kjøkken vindu v/vask

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer/skifte vindu med råte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



råte

TE 2 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue 1 og 2 etg, og på vaskerom 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe små merker og slitasje på ytterdører

Fuktskade på sidefelt og ytterdør 1 etg.

Mangler utvendig trapp til vaskerom og vrider på balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



fuktskade ytterdør



fuktskade sidefelt



mangler v/vaskerom

Tilstandsrapport

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 90 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.



📍 TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke observert fuksikring mellom trapp og bolig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere fuksikring

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater

Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

Tilstandsrapport

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlige saltutslag og fuktutslag på yttervegger (nedre del) i stue/kjøkken og begge soverom

Konsekvens/tiltak

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

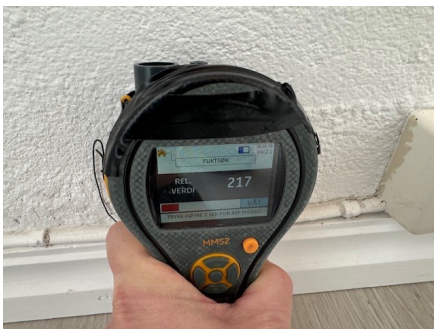
Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering
Jevnlig kontroll i rom under terreng



Saltutslag og fuktutslag soverom



Saltutslag og fuktutslag stue/kjøkken



fuktutslag soverom



fuktutslag stue

TE 2 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk og slitasje i trinn

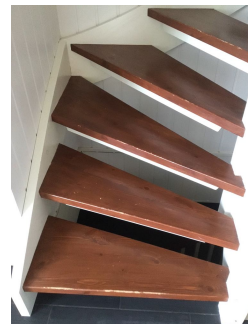
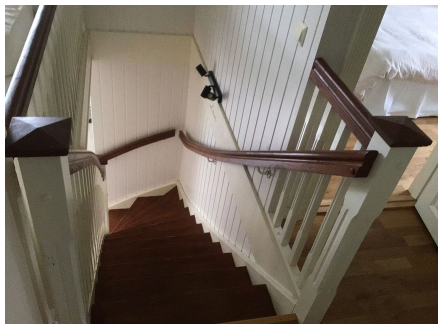
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



slitasje

2 TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen malte dører.

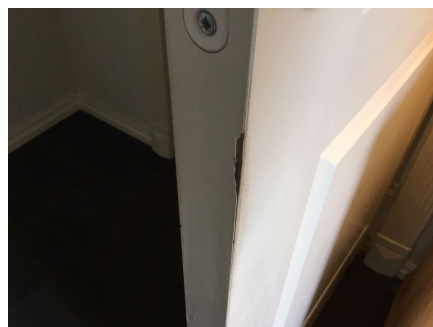
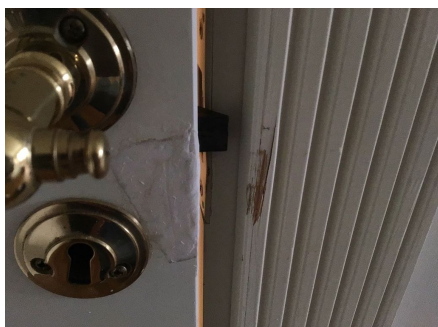
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

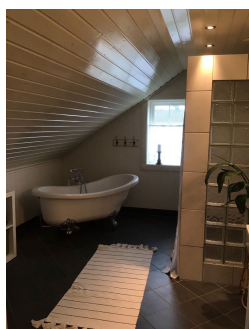


VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Ja

Normal slitasje. En del kvistgulning på panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse plater nederst på vegg under vindu

Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

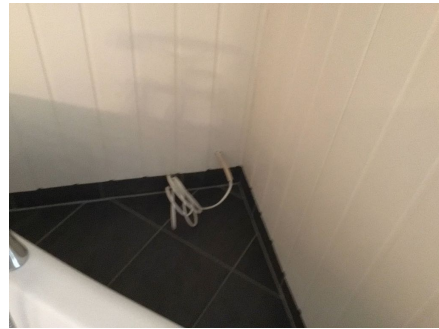
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



manglende utførelse/fuge



kabel i vegg

2 ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnische: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Slitasje: Normal

2 ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

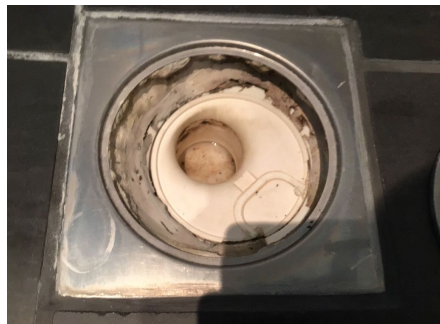
Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei

For det meste normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe små merker på vegger

Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Normal slitasje. Synlig plastfolie nederst på vegg settes alene til TG2.



synlig plastfolie

1 ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nisje pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnisse: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekke i fuge under mellom gulv/vegg under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



sprekk i fuge

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og enkel servant. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i bod. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen. Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Normal slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis (nye i 2024)

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran

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

Slitasje: Normal

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontrollere og utbedre utvendig fuktsikring/drenering
Jevnlig kontroll i rom under terreng

Tilstandsrapport



soverom



fuktutslag bad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: MDF panel plater og plater
Himling: MDF panel og bjelker
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Vegger: MDF panel plater og plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøl/frysenskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

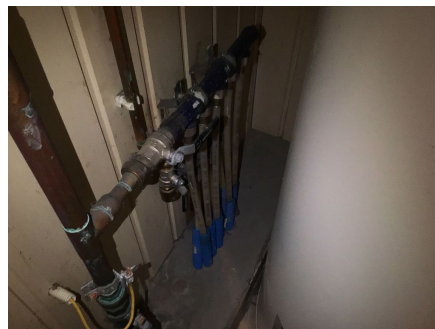
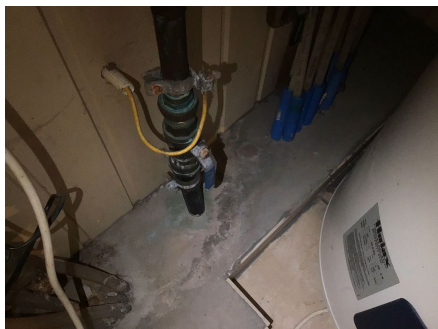
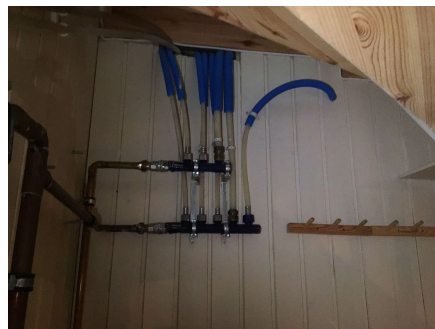
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er åpent anlegg i kjeller og det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedkran

TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TE 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

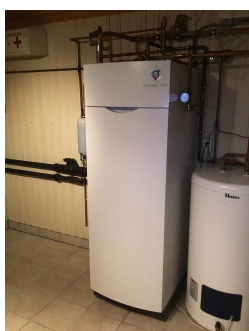
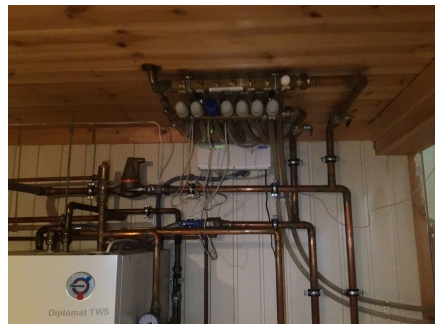
Det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap:

Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A + 40A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.

2006 Byggeår

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?

Ja

Fra 2011

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?

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?

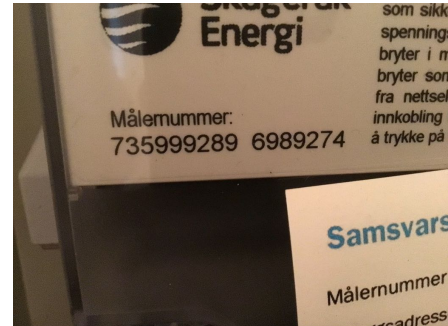
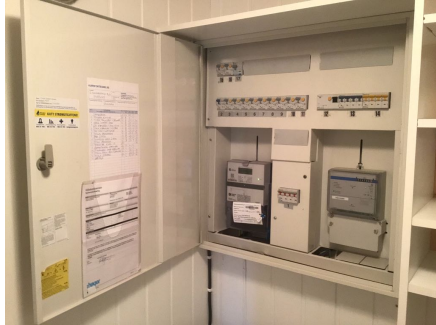
Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



løs bryter

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømmettet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Mulighet for marin leire er stor

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig fuktsikring m/klemlist. I følge selger er det utført kontroll av drenerør ihht. observasjoner i rom under terreng. Det ble ikke observert noe feil når kontroll ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Noe små skader/hull på fuktsikring v/hageslange
Fukt og saltutslag i rom under terreng

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kan ikke utelukke å utbedre drenering/fuktsikring ut fra observasjoner i rom under terreng. En teori kan være at fuktsikring ikke går langt nok ned på såle og at vann trykker opp under fuktsikring mot nedre del av grunnmur/såle. Som igjen kan forårsake fukt og saltutslag i nedre del av yttervegger i rom under terreng. Det anbefales å grave opp og kontrollere fasade til stue/kjøkken/soverom og inngangsparti underetasje først for å avdekke om det er feil utførelse. Dette pga. det allikevel må utføres tiltak på utvendig trapp underetasje og at det ikke er noe annet som må rives/fjernes (som f.eks. terrasse) på denne fasaden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.



TG 1 Forstøtningsmurer - 2 - 3

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.



Tilstandsrapport

TG 3 Forstøttingsmurer - 2

Det er montert forstøttingsmur av lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:

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

Noe gjenstående arbeider

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttingsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrenghorhold

Stedvis flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje m/hems

Byggeår

2006

Kommentar

Godkjent i 2005, Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført en garasje m/loft på tomten. Det er støpt plate på grunn, ringmur av blokker. Noe riss/sprekker i ringmur. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Dette bør monteres. Stedvis fuktskjolder på innside av yttervegg på loft. Det mangler rekkverk på utvendig trapp/repo. Det er montert ytterdør på langside til garasje og til loft. Noe tegn til råte/fuktskader på dør til loft. Montert leddport og elektrisk portåpner. Synlig skade/sprekk/bulk på leddport. Synlig plastfolie på øvre del av port/vegg når port er lukket. Noe utbedringer bør påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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 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, skjeheter 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 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 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 m/utleidel

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2 Etasje | 59 | | | 59 | 4 |
| 1 Etasje | 90 | | | 90 | 85 |
| Kjeller | 20 | | | 20 | |
| Underetasje | 63 | | | 63 | |
| SUM | 232 | | | | 89 |
| SUM BRA | 232 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 1 Etasje | Entré, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue, Bod | | |
| Kjeller | Bod | | |
| Underetasje | Entré, Bod, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom | | |

Kommentar

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

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

2 ETG:

Stue: 21,0

Bad: 10,8

Soverom 1: 8,2

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 8,4

Bod er ikke med pga. lav takhøyde

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 13,3

Vaskerom: 7,1

Bad: 3,3

Kjøkken: 22,4

Bod: 2,9 (s-rom)

Stue/spisestue: 36,8

KJELLER:

Bod: 19,0 (s-rom)

UNDERETASJE:

Entre: 4,4

Bod: 2,6 (s-rom)

Soverom 1: 13,7

Soverom 2: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue/kjøkken: 28,5

Bad/vaskerom: 4,8

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

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Underetasje:

* Det er tegnet gang. Det er i dag bod.

* Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger

* Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken

* Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger

* Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom

* Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligens 1 og 2 etg. er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brannsikkerheten. Dette er ikke en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | | 34 | | 34 | |
| SUM | | 34 | | | |
| SUM BRA | 34 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | | Garasje | |

Kommentar

Loft er ikke med i arealer pga. lav takhøyde. Det er ca. 189 cm til hanebjelke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Enebolig m/utleidel | 206 | 26 |
| Garasje | 0 | 34 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 17.9.2024 | Petter Christiansen | Takstingeniør |
| | Hilde Nordrum Salvesen | Kunde |
| 24.3.2025 | Petter Christiansen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 4094 | 102 | | 0 | 685.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Torpesvingen 33

Hjemmelshaver

Salvesen Christer Dybwad, Salvesen Hilde
Nordrum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig m/utleiedel fra 2006. Den ligger i Helgeroa, i et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Nevlunghavn ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik/Stavern. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse/balkong/plattinger.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Torpesvingen. Det er muligheter for parkering på tomten og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 440 000 | 2005 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 01.10.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Bygningsopplysninger fra matrikkel | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Larvik kommune, vann og avløp | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Områdeanalyse (radon, flom osv) | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Brannforebygging | 02.09.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring elektriker | 02.10.2024 | Fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Skaderapport bad | 01.10.2024 | Fra selger | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|---|
| 1 | 02.10.2024 | |
| 2 | 24.01.2025 | |
| 3 | 28.01.2025 | |
| 4 | 24.03.2025 | Det er utført ny befaring pga. oppdaget saltutslag og fukt i rom under terreng etter første befaring. |

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/TT3446>

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