

Tilstandsrapport



Enebolig m/hybel



Hovlandveien 158 , 3274 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 2005, bnr. 748

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 19959-2386

Referansenummer: ZB2914

Autorisert foretak: Ageria AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



AGERIA
TAKST OG RÅDGIVNING

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.

Ageria AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.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 • 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det som er utført er bl.a:

- 2025 - Skiftet noen kledningsbord
- 2025 - Utbedret fuktskade i himling entre underetasje
- 2018 - Rettet tak over inngangsparti
- 2018 - Nytt stakittgjerde og port
- 2018 - Nye vann- og avløpsrør fra bolig til gate
- 2010 - Noen nye vinduer
- 2007 - Noen nye vinduer
- 2007 - Ny vv-tank

BYGGEMETODE:

Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Vedovn
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig m/hybel - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betong takstein. Stedvis skiftet takstein, ukjent alder. Selger opplyser at det er utført retting av tak over inngangsparti i 2018.

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

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at det stedvis er skiftet noen kledningsbord m/råteskader på gavl vegg til garasje, gavl vegg bolig mot garasje og noe rundt vinduer sør fasade 1 etg.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen nye vinduer i 2007 og 2010.

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Terrasse på ca. 6 m2 (ikke tatt med gangsone til entre) med tilkomst fra entre og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm.

Terrasse på ca. 30 m2 (delvis overbygd) med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Selger opplyser at det er utført noe utbedringer på rekkverk i nyere tid.

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Det er bygget en garasje på ca. 39 m2 i tilknytning til boligens fasade mot øst. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og taktekking som boligen. Det er montert vippeporter av trevirke og det er elektrisk portåpnere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det opplyses at det er foretatt utbedringer på himling i entre underetasje. Det er gjort fuktsøk av firma v/utbedringer, ikke observert tegn til fukt. Det er tettet overgang mot stue ihht. kondens/varmetap og det er lagt ny himling.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. Det er støpt dekke og delvis oppforet tregulv i underetasjen.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet ihht. rapport fra kommunen.

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i bod underetasje. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i stue underetasje. I følge tilsyn utført i 2025 så mangler det sotluke i bunn av skorstein.

Vegger av betong blokker/støpt betong og støpt betong gulv. Delvis innforede vegger og oppforet tregulv.

Heltre trapp m/teppe i trinn. Noe mangler ihht. dagens krav.

Innerdører av typen lettdører/finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra soverom og gang i 1 etg. Det er av eldre dato.

Vegger: Baderomsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

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

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

Soil/støpejern sluk og synlig belegg som ligger i sluk. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, varmeeovn og

Beskrivelse av eiendommen

innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er ikke 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 på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang/tørkerom og gang i underetasjen. Det er av eldre dato.

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Malt betong

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall/lokalt fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

Det er sluk av støpejern og rommet har ikke noe form for tettesjikt. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg og det er mur konstruksjoner.

Bad ligger med tilkomst fra vaskerom i underetasjen. Det er av eldre dato.

Vegger: Baderomsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Plastsluk og belegg som ligger mot sluk. Av installasjoner finnes badekar m/dusj. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue i underetasje. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Det er naturlig avtrekk (ventil mot gang/tørkerom) og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

VV-tank på 194 liter fra 2007. Den står plassert på vaskerom.

El-skap:

Plassering: Trapp til underetasje

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Nei

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Det foreligger rapport fra Lede m/avvik

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsutstyr: Ja (kjøpt nytt til hybel underetasje etter befaring)
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Mulighet for marin leire er stor.
Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen.
Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.
Grunnmur av betong blokker som er pusset og malt på utvendige fasader.
Det er montert forstøtningsmur av betong og betong blokker.
Noe skråning fra sør og vest.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra bolig til gate er nytt i 2018 i følge selger.
Utvendig røropplegg for tank på sør fasade. Ukjent type og alder på tank. Dagtank i trapp til kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

- * Det foreligger ikke plantegninger på 1 etg.

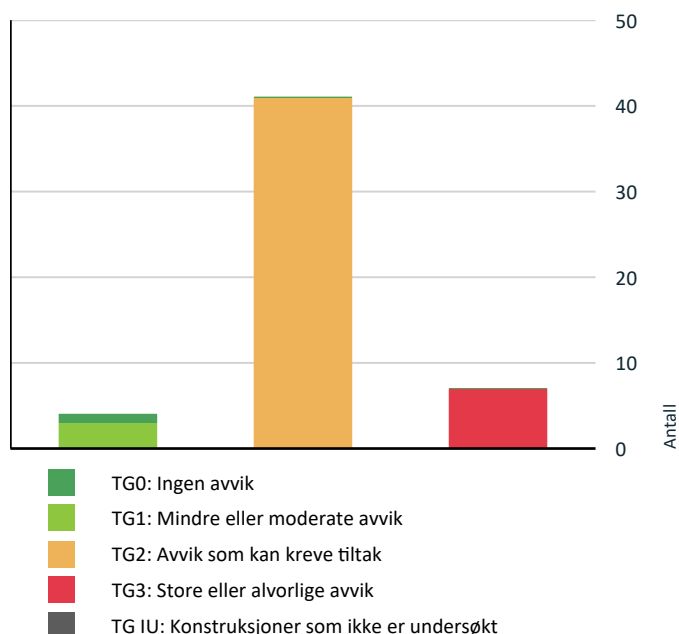
Underetasje:

- * Det er montert skillevegger for å lage bad hvor det er tegnet trapp og vaskerom.
- * Vaskerom er i dag noe større enn på tegninger.
- * Det er i dag dør mellom vaskerom og tilbygget del (gang/tørkerom).
- * Tilbygget del (gang/vaskerom og entre) er ikke med på tegninger.
- * Det er tegnet hobbyrom. Det er i dag stue, kjøkken og toalettrom.
- * Det er tegnet bod. Det er i dag soverom.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

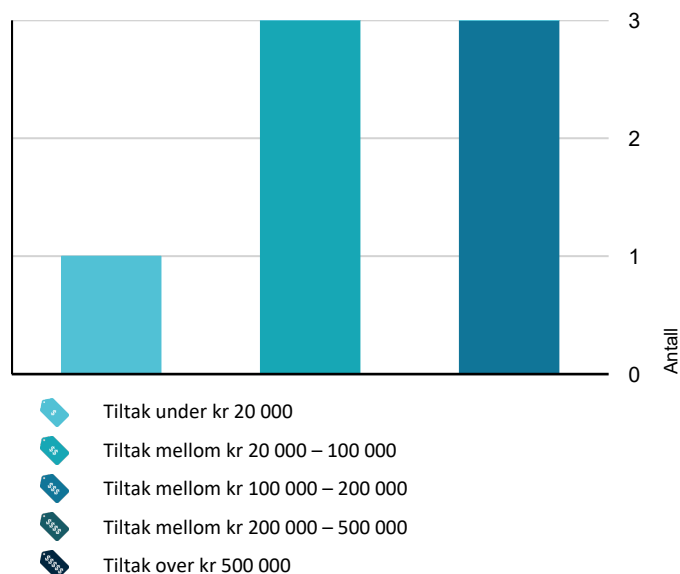
Sammendrag av boligens tilstand

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/hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL

Byggeår

1968

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig m/hybel

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	
1994	Tilbygg	Tilbygg for veranda
1995	Påbygg	Påbygg (endring av tak på tilbygg)



knekt takstein

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Mekanisk skade og noe motfall på takrenner v/garasje

Konsekvens/tiltak

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

Det må lages riktig fall på takrenne v/garasje

! TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at det stedvis er skiftet noen kledningsbord m/råteskader på gavl vegg til garasje, gavl vegg bolig mot garasje og noe rundt vinduer sør fasade 1 etg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Stedvis slitasje

Noe gjenstående arbeider på kledning under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet teking med betong takstein. Stedvis skiftet takstein, ukjent alder. Selger opplyser at det er utført retting av tak over inngangsparti i 2018.

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

Vurdering av avvik:

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

Andre avvik er:

Ødelagt takstein over inngangsparti

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



noe gjenstående arbeider

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lite lufting på loft

Noe skjolder i undertak, ikke fuktutslag v/bruk av fuktmåler

Andre avvik er:

Vepsebol på loft

Loftstrapp tetter ikke mot himling i gang

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Varmetap og kondens på loft pga. utett loftstrapp. Montere ny loftstrapp eller utbedre utettheter.

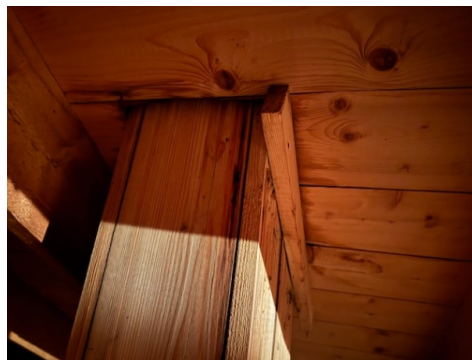
Fjerne vepsebol.



skjolder



vepsebol



skjolder

! TG 3 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen nye vinduer i 2007 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utettheter på vindu på soverom v/bad

Noe råte på vindu til kjøkken underetasje

Noe råte v/vinduer utvendig på kjøkken og spisestue sør

Stedvis feil fall på vannbrett

Andre avvik er:

Vrider er feil vei på vindu i spisestue

Lav høyde på vinduer i underetasje mot bakken (sør)

Stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



råte



feil fall vannbrett



råte



uttettheter på soverom

TG 2 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Stedvis slitasje

Uttettheter på dør til gang/tørkerom i underetasjen

Andre avvik er:

Balkongdør i stue er vanskelig å låse

Mangler utvendig beslag og feil fall v/terskel utvendig dør til gang/tørkerom

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Montere beslag v/ytterdør til gang/tørkerom



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6 m² (ikke tatt med gangsone til entre) med tilkomst fra entre og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm.

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.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 30 m² (delvis overbygd) med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Selger opplyser at det er utført noe utbedringer på rekkverk i nyere tid.

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.



! TG 2 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 39 m² i tilknytning til boligens fasade mot øst. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og takteking som boligen. Det er montert vippeporter av trevirke og det er elektrisk portåpnere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det opplyses at det er foretatt utbedringer på himling i entre underetasje. Det er gjort fuktsøk av firma v/utbedringer, ikke observert tegn til fukt. Det er tettet overgang mot stue ihht. kondens/varmetap og det er lagt ny himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Andre avvik er:

Noe slitasje på gulv i stue/spisestue

Mangler noe taklister og noe maling søl på lister på ett soverom v/bad 1 etg.

Mangler gulvlist v/terskel mot bad i gang 1 etg.

Stedvis noe slitasje og elde

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Pusse opp og ferdigstille overflater på sikt

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. Det er støpt dekke og delvis oppforet tregulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe knirk

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet ihht. rapport fra kommunen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i bod underetasje. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i stue underetasje. I følge tilsyn utført i 2025 så mangler det sotluke i bunn av skorstein.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Panel foran pipevange i gang underetasje

Andre avvik er:

Plate på gulv foran vedovn i stue underetasje er for liten i størrelse

Mangler sotluke ihht. tilsyn

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montere større plate foran vedovn i underetasje

Montere sotluke ihht. tilsyn

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger av betong blokker/støpt betong og støpt betong gulv. Delvis innforede vegger og oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

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

Fuktutslag på vegger og gulv i bod, vaskerom og bad v/bruk av fuktmåler.

Synlige skjolder og saltutslag på noen overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre utvendig drenering/fuktsikring

Pusse opp innvendige overflater i underetasjen

Tilstandsrapport



bod



vaskerom



bad

! TG 3 Innvendige trapper

Heltre trapp m/teppe i trinn. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører/finerdører.

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

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom og gang i 1 etg. Det er av eldre dato.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater.

Andre avvik er:

Noe limsøl/fuger i hjørner

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre uttetheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

TG2 settes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soil/støpejern sluk og synlig belegg som ligger i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- 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.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, varmeovn og innredning/vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Drypper noe fra blandebatteri til badekar

Toalett er festet med skruer i gulv

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparere blandebatteri til badekar

Vedlikehold

Risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen dersom lekkasje på gulv. Toalett bør festes med lim/silikon.

Utskifting v/oppussing av rommet

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 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 på bad.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra vaskerom i underetasjen. Det er av eldre dato.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at det mangler bunnlist på baderomsplater, disse er derfor ekstra utsatt ihht. fukt i nedre del av plater. Dette gjelder spesielt i våtsone.

Stedvis løse plater.

Manglende utførelser på hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og belegg som ligger mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Utbedre sluk/membran og lage tett løsning ihht. fukt/vann

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



utettheter rundt sluk

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes badekar m/dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Utskifting v/oppussing av rommet

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre når bad renoveres.



fuktutslag

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang/tørkerom og gang i underetasjen. Det er av eldre dato.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Rommet er ikke laget som våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Malt betong

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall/lokalt fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Andre avvik er:

Slitasje

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Pusse opp rommet

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av støpejern og rommet har ikke noe form for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vv-tank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting v/oppussing av rommet

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg og det er mur konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og gulv

Synlig skjolder og saltutslag

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre når vaskerom renoveres.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Oppussing på sikt

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Montere ny vifte v/oppussing av rommet

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Oppussing på sikt

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Montere ny vifte v/oppussing av rommet

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue i underetasje. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Det er naturlig avtrekk (ventil mot gang/tørkerom) og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av rommet

Føre ventil ut via yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

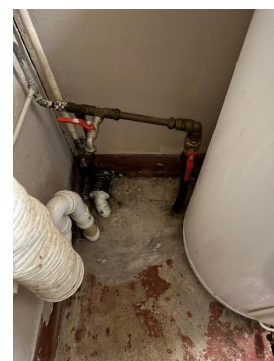
Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



hovedkran

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

! TG 2 Varmtvannstank

VV-tank på 194 liter fra 2007. Den står plassert på vaskerom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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.

Andre avvik er:
Noe rust på vv-tank

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Trapp til underetasje

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Nei

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Det foreligger rapport fra Lede m/avvik

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder. Utbedre avvik fra Lede.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Rapport fra Lede m/avvik

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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 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?

Nei

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

Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsutstyr: Ja (kjøpt nytt til hybel underetasje etter befarings)
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen.
Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong blokker som er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker/riss

Andre avvik er:

Noe skjevheter på mur under garasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av betong og betong blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Pusse og male mur



! TG 2 Terrengforhold

Noe skråning fra sør og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bolig fra sør

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra bolig til gate er nytt i 2018 i følge selger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

! TG 2 Oljetank

Utvendig røropplegg for tank på sør fasade. Ukjent type og alder på tank. Dagtank i trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

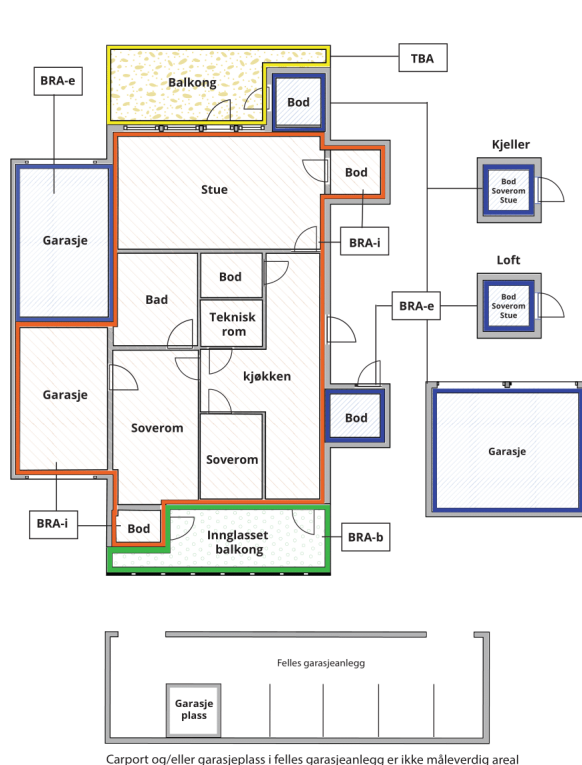
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	83	39		122	36
Underetasje	90			90	
SUM	173	39			36
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, trapperom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, bod, gang 2, bad, vaskerom, gang/tørkerom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom, entré		

Kommentar

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

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

1 ETG:

Vindfang: 1,0

Gang: 8,2

Soverom 1: 7,3

Soverom 2: 12,0

Soverom 3: 7,3

Bad: 4,5

Trapperom: 1,6

Stue/spisestue: 26,9

Kjøkken: 10,7

Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Entré: 4,5

Stue: 24,6

Kjøkken: 5,7

Toalettrom: 1,8

Soverom: 8,7

Gang: 11,6

Bod: 7,9 (-rom)

Vaskerom: 8,0

Bad: 2,0

Gang/tørkerom: 7,9

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det foreligger ikke plantegninger på 1 etg.

Underetasje:

* Det er montert skillevegger for å lage bad hvor det er tegnet trapp og vaskerom.

* Vaskerom er i dag noe større enn på tegninger.

* Det er i dag dør mellom vaskerom og tilbygget del (gang/tørkerom).

* Tilbygget del (gang/vaskerom og entre) er ikke med på tegninger.

* Det er tegnet hobbyrom. Det er i dag stue, kjøkken og toalettrom.

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

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

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/hybel	164	48

Kommentar

Enebolig m/hybel

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:

Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Bod: 7,9 (-rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Petter Christiansen Ingve Sannheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	748		0	878.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hovlandveien 158

Hjemmelshaver

Bengtsson Ellen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig m/hybel fra 1968, med tilbygg av nyere dato. Den ligger i et rolig område på Hovland, med kort avstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare og kjøpesenter. Det er ca. 2-4 km til Larvik sentrum, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder i Bøkeskogen. Det er gode solforhold på terrasser og uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Hovlandveien. Det er muligheter for parkering i innkjøring, i garasje som er tilknyttet boligen og i nærliggende gater.

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, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 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 slitasje:** 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 befaringsstidspunktet 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/ZB2914>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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