

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4092, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 19959-2068

Referansenummer: ZO1662

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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](http://www.contact.no)

## Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto: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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

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

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

- 2024 - Skiftet noe kledning på fasader
- 2024 - Nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller
- 2024 - Ny termostat varmekabler bad kjeller
- 2024 - Ny induksjonstopp på kjøkken
- 2023 - Ny pipehatt
- 2023 - Service på luft-luft varmepumpe
- 2020 - Ny plating og trapp m/rekkverk til terrasse
- ca. 2019 - Nytt tredekke på terrasse
- 2019 - Malt fronter på kjøkken innredning
- 2018 - Pusset opp vaskerom
- 2017 - Nytt vindu på vaskerom
- 2014 - Montert luft-luft varmepumpe
- 2012 - Ny trapp og rekkverk v/inngangsparti
- 2007 - Ny ytterdør til entre
- 2007 - Pusset opp kjøkken
- 2007 - Slipt parkettgulv i entre og stue
- 2007 - Ny kakkelovn i stue 1 etg.
- 2007 - Renovert bad 1 etg.
- 2007 - Pusset opp bad kjeller
- 2007 - Pusset opp toalettrom 1 etg.
- 2007 - Montert sentralstøvsuger
- 2007 - Nytt el-skap og en del nytt el-opplegg
- 2005 - Ny takteking
- 2004 - Skiftet noe kledning på fasader
- 2002 - Nye vindskier og nye beslag

\* Pusset opp innvendige overflater over tid

## BYGGEMETODE:

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

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler
- \* Vedovn
- \* Panelovn
- \* Luft-luft varmepumpe

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

## Enebolig - Byggeår: 1975

## UTVENDIG

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. Normal slitasje. I følge forrige rapport er det ny takteking i 2005. Vindskier er fra 2002.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noen nye beslag i 2002. Ny pipehatt i 2023.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. I følge forrige rapport er det skiftet noe kledning i 2004 og i følge selger er det skiftet noe kledning i 2024. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Gjenstår stedvis behandling/maling av kledningsbord som er skiftet.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

Det ble observert vinduer av forskjellig alder og type. Det er nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller i 2024 og det er nytt vindu på vaskerom i 2017.

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue 1 etg.

\* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er fra 2007 i følge selger. Normal slitasje.

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage og terrasse

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner  
Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 21 m<sup>2</sup>

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

Oppført i: Den er oppført i mur- og trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Normal slitasje. Selger opplyser at det er nytt tredekke i ca. 2019.

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 22 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Normal slitasje.

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 13 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Det er trevirke og belegningsstein som dekke. Takteking med plater.

Normal slitasje. Det er montert en peis på terrasse.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Normal slitasje.

Carport på ca. 21 m<sup>2</sup> v/inngangsparti. Dør ut til terrasse/hage på bakside. Støpt betongdekke.

Normal slitasje.

Det er oppført et gjerde/skjerming mot sørøst i hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at parkettgulv i entre og stue er slipt i 2007. Stedvis noe gliper på parkettskjøter i entre og stue, og fuktskade på gulv (tidligere vannlekkasje) i spisestue mot sørvegg settes for seg til TG2.

1 etg:

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. Noe knirk.

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

Kjeller:

Trolig støpt betong på grunn. med stedvis oppforet tregulv.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht.

byggeår.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i kjeller og kakkelovn (ny i 2007) i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Siste dato for feiing: 21.06.2024

Det er utført hulltaking i gang (øst) og det ble observert at det er montert plastfolie på yttervegg mot terreng. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen. Ikke observert fuktutslag på overflater i kjeller.

I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Normal slitasje.

Betongtrapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

Det er montert en skyvedørsgarderobe i gang i kjeller. Normal slitasje.

VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra soverom. Det er

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

renoverert i 2007 i følge selger.

Vegger: Flis, våtromsplater og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

1:50 fall i dusjnise: 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 ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, badekar, speilskap og innredning/vask. Naturlig avtrekk. 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 i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis og heltre plank (eldre dato)

Varme i gulv: Ja, varmekabler i dusjnise (ny termostat i 2024 i følge selger)

Fall på gulv mot sluk: Nei, motfall utenfor nise

1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt

1:100 fall i dusjnise: Ikke på alle sider av sluk

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 ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller.

Det er pusset opp i 2018 i følge selger.

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: Nei

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

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

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Belegg er fra 2018. Baderomsplater er fra 2018, himling av eldre dato. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vask/skap/benkeplate. Det er ikke montert avtrekk eller tilluft i rommet. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2007 og 2019 i følge selger.

Gulv: Heltre plank

Varme i gulv: Nei

Vegger: Fliser og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter (malt fronter i 2019)

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Huseby

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, stek/mikro ovn og induksjonstopp (ny i 2024). Det er kjølfrysenskap med innlagt vann. Noe krakkerlering i vask. Sprekk i flis over dør til entre. Det er montert utslagsvask i rom v/kjøkken. På vegg er det montert MDF panel plater, disse er ikke egnet i våtsoner. MDF plater, krakkerlering i vask og sprekk i flis settes for seg til TG2. 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.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg.  
Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og MDF panel plater

Himling: MDF plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant.  
Normal slitasje. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder.  
Hovedkran er plassert i bod v/vv-tank i kjeller.  
Selger opplyser også at det er montert stoppekran for utevann i himling på soverom i kjeller.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i trapp til kjeller. Den er montert i 2014 og det er utført service i 2023 i følge selger.

OSO VV-tank på 200 liter fra 1975. Den står plassert i bod i kjeller. Det er ikke sluk i rommet.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Normal slitasje.

Det er montert utvendige manuelle markiser på fasade mot vest.

El-skap:

Plassering: Gang i kjeller

Alder: Nytt i 2007

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

i 2013

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Kontrollere downlights kasser på loft.

Brannslukningsutstyr: Ja, neste service i 2032

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur.  
Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i kjeller.  
Grunnmur av lettklinkerblokker.  
Tilnærmet flat tomt.  
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
- 1 etg:
- \* Vegg mellom V.F og Hall er fjernet, det er i dag en stor entre
  - \* Vaskerom på tegninger er fjernet. Det er i dag gjort om til kjøkken og toalettrom
  - \* Arbeidsrom er fjernet, det er i dag laget ett stort soverom
  - \* Dør til bad fra Hall er tettet igjen og montert på soverom

## Kjeller:

- \* Boder v/trapp er i dag stue og soverom
- \* Bod mot sørøst er i dag soverom
- \* Badstue er i dag bod
- \* Det er laget en mindre bod og gang hvor det på tegning er en stor bod v/trapp til kjeller
- \* Vaskerom og dusj er i dag bad
- \* Rom mellom bod og vaskerom/dusj er i dag vaskerom

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

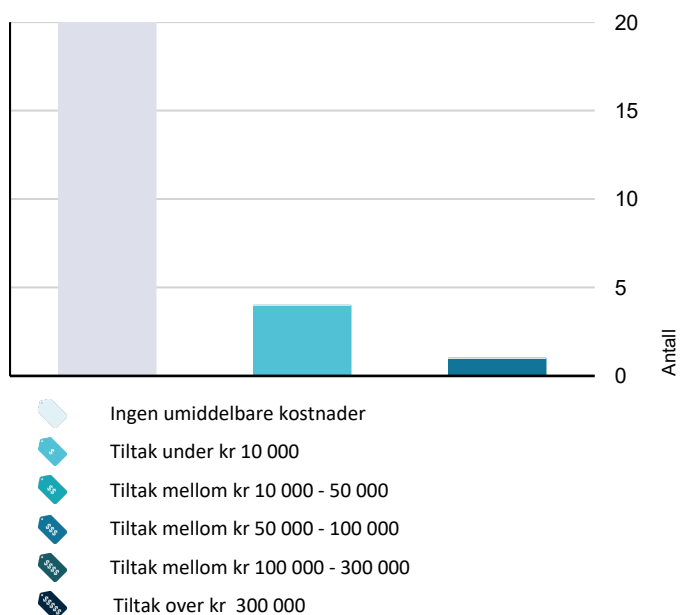
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1975

### Kommentar

Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

### Anvendelse

Enebolig m/kjeller

### Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*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. Normal slitasje. I følge forrige rapport er det ny takteking i 2005. Vindskier er fra 2002.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelse i overgang mellom kjellertak og bolig

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag i overgang (som skal ligge under kledning på bolig)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mangler

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noen nye beslag i 2002. Ny pipehatt i 2023.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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 bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. I følge forrige rapport er det skiftet noe kledning i 2004 og i følge selger er det skiftet noe kledning i 2024. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Gjenstår stedvis behandling/maling av kledningsbord som er skiftet.

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/stikktagninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Lite eller ingen isolasjon over downlights kasser på loft

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Isolere kasser

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



tilkomst



kasser på loft

## TG 2 Vinduer

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

Det ble observert vinduer av forskjellig alder og type. Det er nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller i 2024 og det er nytt vindu på vaskerom i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold

## TG 1 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 etg.
- \* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er fra 2007 i følge selger. Normal slitasje.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage og terrasse  
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 13 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Det er trevirke og belegningsstein som dekke. Taktekking med plater.

Normal slitasje. Det er montert en peis på terrasse.



# Tilstandsrapport



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

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 22 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 21 m<sup>2</sup>

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

Oppført i: Den er oppført i mur- og trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Normal slitasje. Selger opplyser at det er nytt tredekke i ca. 2019.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker og slitasje på mur under terrasse

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

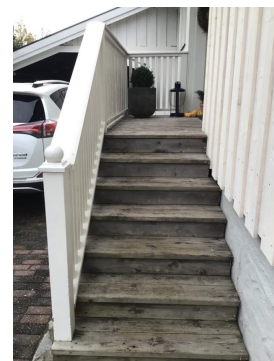


## TG 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## TG 1 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Carport på ca. 21 m<sup>2</sup> v/inngangsparti. Dør ut til terrasse/hage på bakside. Støpt betongdekke. Normal slitasje.

## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Det er oppført et gjerde/skjerming mot sørøst i hage.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker og avflassing på mur under gjerde

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 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 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. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at parkettgulv i entre og stue er slipt i 2007. Stedvis noe gliper på parkettskjøter i entre og stue, og fuktskade på gulv (tidligere vannlekkasje) i spisestue mot sørvegg settes for seg til TG2.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etg:

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. Noe knirk.

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 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Kjeller:

Trolig støpt betong på grunn. med stedvis oppført tregulv.  
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.  
Feieluke ble observert i kjeller.  
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i kjeller og kakkelovn (ny i 2007) i stue 1 etg.  
Siste dato for tilsyn: Ukjent  
Siste dato for feiing: 21.06.2024

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Montert fliser på pipe i kjeller

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



1 etg.



kjeller

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er utført hulltaking i gang (øst) og det ble observert at det er montert plastfolie på yttervegg mot terreng. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen. Ikke observert fuktutslag på overflater i kjeller.

I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

## Vurdering av avvik:

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

Plastfolie på yttervegg mot vegg under terreng.

Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen.

I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

## Konsekvens/tiltak

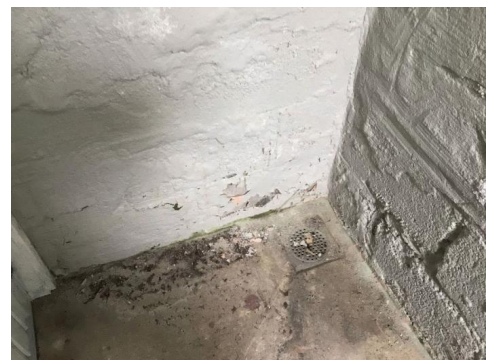
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drenering/fuktsikring og overflater i kjeller på sikt

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



plast mot yttervegg



fukt i kjellertrapp

## TG 3 Innvendige trapper

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper - 2

Betongtrapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

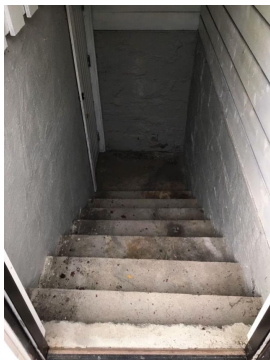
Noe slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørsgarderobe i gang i kjeller. Normal slitasje.

## VÅTROM

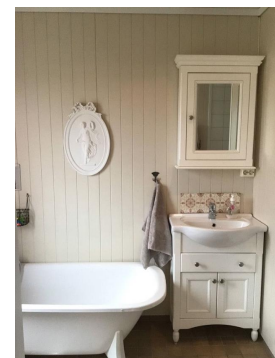
### 1 ETASJE > BAD

## Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom. Det er renoveret i 2007 i følge selger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 1 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis, våtromsplater og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Ja

Overflater av forskjellig alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Svelling/fuktskader nederst på MDF plater og v/blandebatteri. Plater er ikke egnet i våtsoner.

Mangler bunnlist på plater våtromsplater

Åpning mellom flis og blandebatteri i dusjnische

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



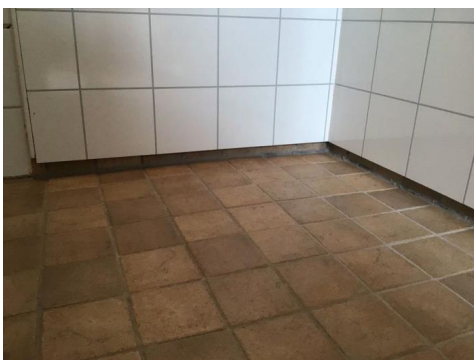
svelling/fuktskade



svelling/fuktskade



åpning v/blandebatteri



mangler bunnlst

1 ETASJE > BAD

 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

1:50 fall i dusjnise: 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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

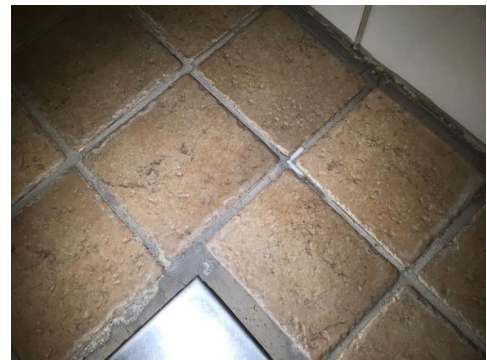
Stedvis noe sprang på fliser

Stedvis synlige fliskryss

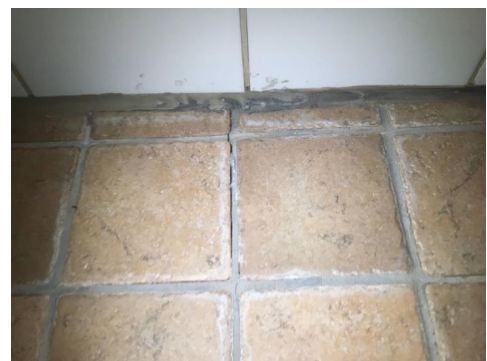
Sprekk i fuge gulv og mot vegg i dusjnise

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



synlig fliskryss i fuge



sprekker fuger gulv nisse

# Tilstandsrapport



sprekk fuge mot vegg

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, badekar, speilskap og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > 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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 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 i rommet.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2018 i følge selger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Normal slitasje. Baderomsplater er fra 2018, himling av eldre dato.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
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: over 25 mm.  
Slitasje: Normal

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Belegg er fra 2018.

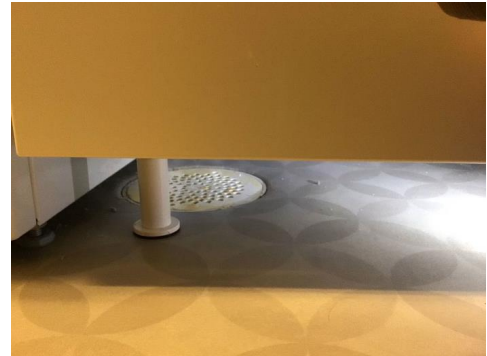
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke montert avtrekk eller tilluft i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



ikke tilluft

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



mangler



svelling/fuktskade



sprekk i flis

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelser over dør til gang

Sprekk i flis v/blandebatteri i dusjnise

Svelling/fuktskader på MDF plater v/vask og toalett. Plater er ikke egnet i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Flis og heltre plank (eldre dato)

Varme i gulv: Ja, varmekabler i dusjnise (ny termostat i 2024 i følge selger)

Fall på gulv mot sluk: Nei, motfall utenfor nisje

1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt

1:100 fall i dusjnise: Ikke på alle sider av sluk

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

# 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 at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



riss i fuger nisje

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

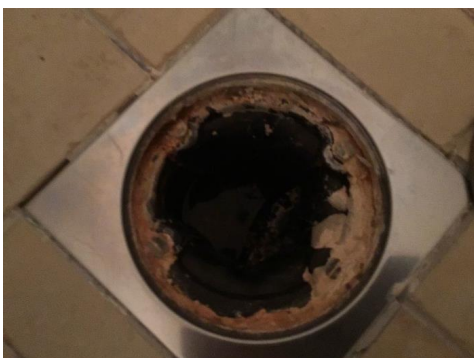
## Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Delvis defekt knapp til sisterne

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2007 og 2019 i følge selger.

Gulv: Heltre plank

Varme i gulv: Nei

Vegger: Fliser og MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter (malt fronter i 2019)

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Huseby

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, stek/mikro ovn og induksjonstopp (ny i 2024). Det er kjølfryseskap med innlagt vann. Noe krakkerlering i vask. Sprekk i flis over dør til entre. Det er montert utslagsvask i rom v/kjøkken. På vegg er det montert MDF panel plater, disse er ikke egnet i våtsoner. MDF plater, krakkerlering i vask og sprekk i flis settes for seg til TG2. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



krakkerlering



sprekk i flis

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Gulv: Fliser  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater og MDF panel plater  
Himling: MDF plater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Normal slitasje. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder. Hovedkran er plassert i bod v/vv-tank i kjeller. Selger opplyser også at det er montert stoppekran for utevann i himling på soverom i kjeller.

## 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

Avløpsrør av plast fra byggeår.

## 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 utskiftning av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

### ! TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i trapp til kjeller. Den er montert i 2014 og det er utført service i 2023 i følge selger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### ! TG 2 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

OSO VV-tank på 200 liter fra 1975. Den står plassert i bod i kjeller. Det er ikke sluk i rommet.

**Årstall:** 1975      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Normal slitasje.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Eier



## ! TG 2 Andre installasjoner - 2

Det er montert utvendige manuelle markiser på fasade mot vest.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ødelagt duk på markise

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere ny duk



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

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

El-skap:

Plassering: Gang i kjeller

Alder: Nytt i 2007

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

i 2013

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Kontrollere downlights kasser på loft.

# Tilstandsrapport

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.

**2007 nytt el-skap**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør 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?

**Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

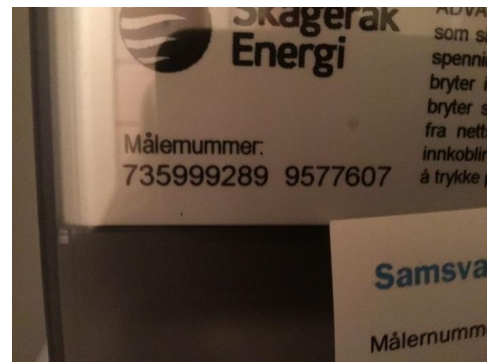
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Kontrollere downlights kasser på loft**

## Generell kommentar

Kontrollere downlights kasser på loft

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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, neste service i 2032

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere 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 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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- 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.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

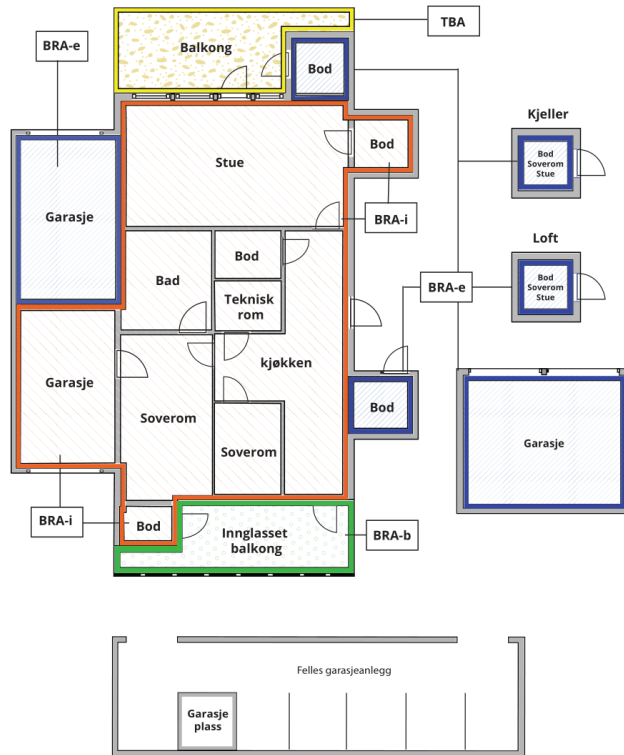
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	115			115	68
Kjeller	108			108	
<b>SUM</b>	<b>223</b>				<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Bad , Stue/spisestue, Toalettrom		
Kjeller	Stue , Soverom , Gang , Bod , Trapperom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Bod 2		

### 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:

Entre: 16,8  
Toalettrom: 1,4  
Soverom 1: 17,3  
Soverom 2: 11,1  
Bad: 5,4  
Kjøkken: 13,7  
Stue/spisestue: 43,9

#### KJELLER:

Stue: 34,4  
Soverom 1: 11,8  
Soverom 2: 16,9  
Gang: 16,7  
Bod 1: 1,8 (s-rom)  
Bod 2: 4,4 (s-rom)  
Trapperom: 3,3  
Bad: 5,0  
Vaskerom: 4,1

### Lovlighet

## Byggetegninger

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

**Kommentar:** Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

- \* Vegg mellom V.F og Hall er fjernet, det er i dag en stor entre
- \* Vaskerom på tegninger er fjernet. Det er i dag gjort om til kjøkken og toalettrom
- \* Arbeidsrom er fjernet, det er i dag laget ett stort soverom
- \* Dør til bad fra Hall er tettet igjen og montert på soverom

Kjeller:

- \* Boder v/trapp er i dag stue og soverom
- \* Bod mot sørøst er i dag soverom
- \* Badstue er i dag bod
- \* Det er laget en mindre bod og gang hvor det på tegning er en stor bod v/trapp til kjeller
- \* Vaskerom og dusj er i dag bad
- \* Rom mellom bod og vaskerom/dusj er i dag vaskerom

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 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:** Kjeller:

Boligen 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 brann sikkerheten. Dette er ikke en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

## 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	215	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Marit Dalen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4092	123		0	699.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Amundrødveien 37

### Hjemmelshaver

Dalen Marit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig fra 1975. Den ligger på et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Helgeroa brygge, og det er ca. 3 km til Nevlunghavn og ca. 13 km til Larvik og Stavern. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser. Noe utsikt mot vest fra terrasse og bolig.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Amundrødveien. Det er muligheter for parkering i innkjøring og carport.

### 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. Det er belegningsstein i innkjøring.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/ZO1662>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon