

Tilstandsrapport



Enebolig



Sukkersletta 9, 3260 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 1005, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 19959-2356

Referansenummer: XD1252

Autorisert foretak: Ageria AS



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.

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

BYGGEMETODE:

Oppført i mur/teglstein konstruksjoner. Takkonstruksjon med valmet tak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Luft-luft varmepumpe
- * Balansert ventilasjon

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: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Normal slitasje. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle mur konstruksjoner med teglstein fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i omkleddningsrom. God lufting. Det er også loft i sidebygning med tilkomst fra stue, den ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør på soverom er fra 2015, resterende dører er fra byggeår.

Terrasse på ca. 8 m² med tilkomst fra hage/anneks. Den er oppført i trekonstruksjoner. Det må sies at terrasse ikke er byggemeldt. Plutting og gangsoner i belegningsstein rundt deler av boligen. Det er medtatt ca. 26 m² på nord siden av boligen, ca. 9 m² på sørøst siden av boligen og ca. 14 m² på sør siden av boligen. Resterende settes som gangsoner. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at levegg mot sør fasade ikke er byggemeldt. I tillegg er det fylt ut med kampesteiner ut i sjøen mot øst fasade, det er montert støttemur rundt terrasser på nord fasade og det er fylt opp/etablert støttemur mot sjøen på terrasse mot nord. Ingen av disse tingene er heller byggemeldt.

Terrasse på ca. 20 m² med tilkomst fra hage/uteområder. Det er kompositt som dekke. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at terrasse (utstikkende del) på sørfasade som er plassert på kampesteiner ikke er byggemeldt. I tillegg er støttemur av betong ikke byggemeldt.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner og med belegningsstein. For det meste normal slitasje. Det må sies at

betongtrapp ned til strand på sør fasade og trapp til offentlig badestrand på nord fasade ikke er byggemeldt.

Det medfølger en brygge. Den er ikke besiktiget og det settes ingen TG på dette. Det må sies at brygge langs fjell ikke er byggemeldt (tidligere oppført). Utstikkende del av brygge er forlenget med 2-3 meter, det er ikke byggemeldt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type. For det meste normal slitasje.

Det er støpt betong på grunn.

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Det er montert en isolert stålpipeline, det er ikke montert ildsted.

Innerdører av typen 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis, panel og malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall og fall mot midten av rommet

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ikke på alle sider

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

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

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 m/dobbel vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot yttervegg og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Vaskerom er fra byggeår.

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, stedvis flatt

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. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, badekar, skap, vv-tank og innredning/vask. For det meste normal slitasje. Balansert

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som gasstopp, dampovn, stekeovn, kjøl/fryseskap og induksjonstopp. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjonsanlegg (Flexit VG 400) m/varmegjenvinning står plassert på loft og er fra byggeår. Styringspanel er plassert på vaskerom.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Alder er ukjent.

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert innebygd i skap på vaskerom.

Det er observert uttak og slange for sentralstøvsuger. Hoveddel for dette er ikke observert. Ukjent om dette medfølger.

El-skap:

Plassering: Omkleddningsrom og bod (sidebygning)

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarsler: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står oppført på fjell.

Drenering fra byggeår. Boligen ligger oppført på fjell. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Det er støpt plate. Ikke observert tegn til sprekker eller setninger.

Det er montert forstøtningsmurer av steinblokker. Normal slitasje.

Skråning fra vest. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres

bort fra bygning på utsatte områder.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

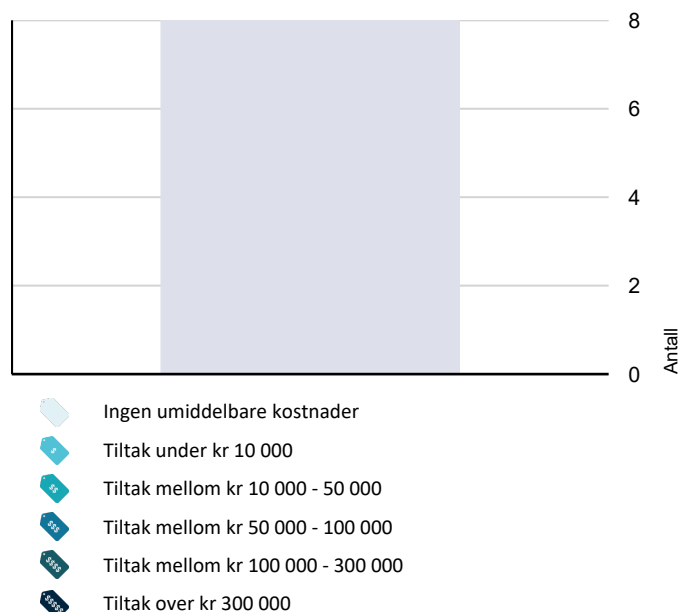
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig på en etasje

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Bruksendring	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Ferdigattest 2024
------	--------------	--

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i omkleddningsrom. God lufting. Det er også loft i sidebygning med tilkomst fra stue, den ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.



omkleddningsrom



stue

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Normal slitasje.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle mur konstruksjoner med teglstein fra byggeår. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

! TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

! TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør på soverom er fra 2015, resterende dører er fra byggeår.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 8 m2 med tilkomst fra hage/anneks. Den er oppført i trekonstruksjoner. Det må sies at terrasse ikke er byggemeldt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting og gangsoner i belegningsstein rundt deler av boligen. Det er medtatt ca. 26 m² på nord siden av boligen, ca. 9 m² på sørøst siden av boligen og ca. 14 m² på sør siden av boligen. Resterende settes som gangsoner. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at levegg mot sør fasade ikke er byggemeldt. I tillegg er det fylt ut med kampesteiner ut i sjøen mot øst fasade, det er montert støttemur rundt terrasser på nord fasade og det er fylt opp/etablert støttemur mot sjøen på terrasse mot nord. Ingen av disse tingene er heller byggemeldt.

Vurdering av avvik:

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

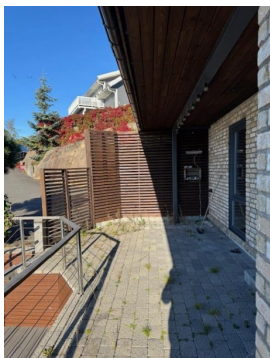
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



platting sørøst



platting sør



platting nord

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

Terrasse på ca. 20 m² med tilkomst fra hage/uteområder. Det er kompositt som dekke. Høyde på rekkverk er under 100 cm. Det må sies at terrasse (utstikkende del) på sørfasade som er plassert på kampesteiner ikke er byggemeldt. I tillegg er støttemur av betong ikke byggemeldt.

Vurdering av avvik:

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

Noe forhøyninger på dekke/skjøter

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner og med belegningsstein. For det meste normal slitasje. Det må sies at betongtrapp ned til strand på sør fasade og trapp til offentlig badestrand på nord fasade ikke er byggemeldt.



TG IU Andre utvendige forhold

Det medfølger en brygge. Den er ikke besiktiget og det settes ingen TG på dette. Det må sies at brygge langs fjell ikke er byggemeldt (tidligere oppført). Utstikkende del av brygge er forlenget med 2-3 meter, det er ikke byggemeldt. Konsekvensen er at bryggen langs fjell må rives. Mest sannsynlig må også forlengelsen av brygge (ut i vannet) rives.



INNVENDIG

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. For det meste normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i fuger i overgang ringmur/balkongdører/vinduer
Noe saltutslag/kalk på gulv i soverom mot nordvest
Merke på vegg i stue

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre sprekker i fuger
Vedlikehold



salt/kalk på soverom

Tilstandsrapport



merke vegg stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betong på grunn.

! TG IU Radon

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert en isolert stålpipeline, det er ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merke på vegg etter ildsted

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Vaskerom er fra byggeår.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, stedvis flatt

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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:

Sprekk i fuge i overgang ringmur/balkongdør

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre sprekker i fuger

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, badekar, skap, vv-tank og innredning/vask. For det meste normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis, panel og malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall og fall mot midten av rommet

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnisse: Ikke på alle sider

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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:

Spekk i fuge i overgang ringmur/yttervegg/vindu

Noe bom i fliser i dusjnisse mot yttervegg

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre sprekker i fuger og bom i fliser

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

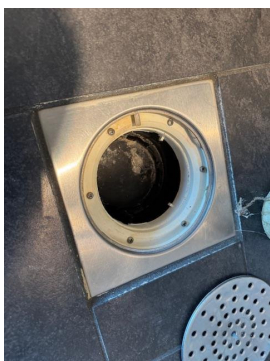
Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes veggghengt toalett, dusjnise og innredning m/dobbel vask.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot yttervegg og vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Fliser
Varmer i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som gasstopp, dampovn, stekeovn, kjøp/frysenskap og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker i fuger i overgang ringmur/hev/skyvedør og vinduer
Noe bom i gulvfliser v/ytterdører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre sprekker i fuger og bom i fliser



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser
Varmer i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Av installasjoner finnes veggghengt toalett og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg (Flexit VG 400) m/varmegjenvinning står plassert på loft og er fra byggeår. Styringspanel er plassert på vaskerom.



styringspanel

! TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert innebygd i skap på vaskerom.



! TG IU Andre installasjoner

Det er observert uttak og slange for sentralstøvsuger. Hoveddel for dette er ikke observert. Ukjent om dette medfølger.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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: Omkleddingsrom og bod (sidebygning)
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

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.
2005 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

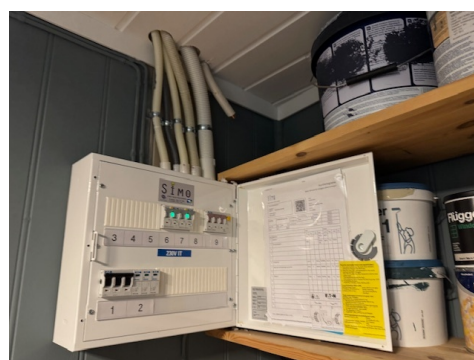
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

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

Boligen står oppført på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Boligen ligger oppført på fjell. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt plate. Ikke observert tegn til sprekker eller setninger.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmurer av steinblokker. Normal slitasje.



TG 2 Terrengforhold

Skråning fra vest. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fall inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.



innkjøring

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført et anneks på tomten. Det er oppført med murt/teglstein konstruksjoner og det er glassert takstein som takteking. Det er fliser på gulv, panel og malte vegger, og det er malt himling. Det ble ikke utført noe innvendig besiktigelse pga. manglende tilkomst (dør var låst). Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

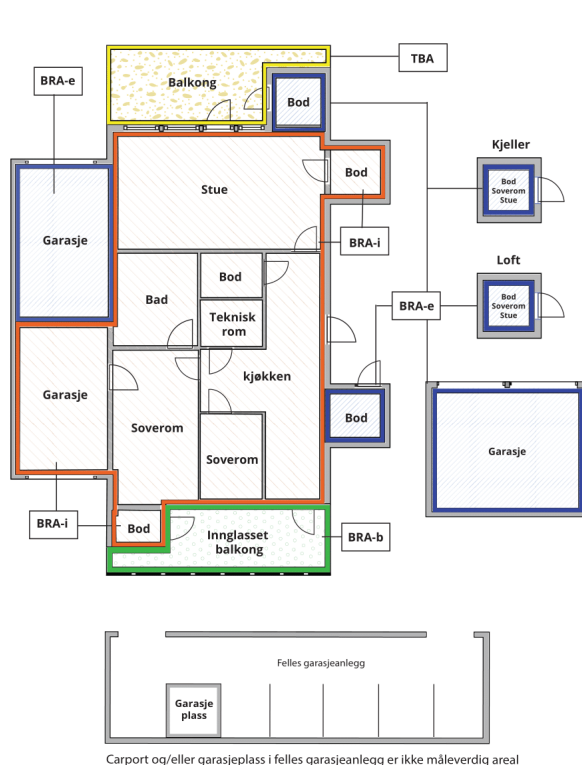
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	187			187	69
SUM	187				69
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omklingsrom, stue/kjøkken, stue, bod		

Kommentar

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

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

1 ETG:
Vindfang: 11,6
Entre/gang: 18,2
Toalettrom: 1,6
Bad: 10,4
Vaskerom: 8,8
Omklingsrom: 7,5
Stue/kjøkken: 66,5
Soverom 1: 9,2
Soverom 2: 10,3
Soverom 3: 9,2
Bod: 4,4 (s-rom)
Stue: 17,5 (tidligere garasje)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det foreligger også ulovligheter v/oppføring av boligen, uteområder osv.

Dette gjelder følgende punkter (tekst er hentet fra dokument fra Norsk :

1. brygge langs fjell er ikke byggemeldt (tidligere oppført. Nåværende tiltakshaver har hatt en egen søknad på dette, men den er avslått)
2. utstikkende brygge er forlenget med 2-3m, ikke byggemeldt
3. utfylling med kampesteiner og bed langs strand er ikke byggemeldt
4. utstikkende terrasse på sørfasade som er plassert på kampesteiner er ikke byggemeldt
5. støttemur av betong mellom strand er ikke byggemeldt
6. pergola på strand er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
7. betongtrapp ned til strand er ikke byggemeldt (eneste adkomst til stranda når brygge langs fjellet må fjernes)
8. levegg på sørfasaden er ikke byggemeldt (gjort av forrige eier)
9. vesentlig større utfylling av parkeringsplass enn vist på byggesøknad
10. kampesteiner er fylt ut i sjøen mot østfasaden – ikke byggemeldt
11. huset ligger med en litt annen plassering enn hva som er byggemeldt
12. trapp fra nordterrasse til offentlig badestrand er ikke byggemeldt (utført av forrige eier iflg flyfoto)
13. støttemurer rundt nordterrasser er ikke byggemeldt
14. terrasse foran anneks er ikke byggemeldt
15. anneks er definert som uthus hos kommunen. Har blitt revet og bygd om uten byggesøknad. Er ikke godkjent som rom for varig opphold (opplyst til selger via prospekt i 2011 – ref Finn-annonse)
16. hele terrassen på nordsiden er fylt opp og det er etablert støttemur mot sjøen – ikke byggemeldt
17. garasje er utvidet i lengderetning og gitt en skråvegg mot nordvest/ fjellsiden – ikke byggemeldt

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		11		11	8
SUM		11			8
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er målt ca. arealer av bygget pga. det kun er utført utvendig besiktigelse da dør var låst på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det må sies at anneks er definert som uthus hos Larvik kommune. Det har blitt revet et bygg og bygd nytt uten byggesøknad. Det er ikke godkjent som rom for varig opphold.

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	182	5
Anneks	11	0

Kommentar

Enebolig

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

1 ETG:

Bod: 4,4 (s-rom)

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold					
3909 LARVIK	1005	1	2	0	1204.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet					
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato							
Sukkersletta 9												
Hjemmelshaver												
Kruse Richard Kristensen, Torbjørnsdatter Tomine Kruse												

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 2005. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Østre Halsen, med kort avstand til barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-5 km til Larvik sentrum, butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Tilkomst fra Sukkersletta. Det er parkeringsmuligheter i innkjøring.

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 fjell tomt med trær, bedd, busker, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksendring	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Dokumenter ihht. ulovligheter og avvik	06.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	31.10.2025	
3	31.10.2025	
4	31.10.2025	
5	31.10.2025	

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 elektro-faglig 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/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/XD1252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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