


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Blokkhusveien 9, 3290 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 5001, bnr. 378

 Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1164

Eiendomsverdi ref nr: TR1856

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkhusveien 9 og Stavern 2 borettslag er bygget i 1959 og er en korsdelt firemansbolig.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles trapperom.
Planløsning består av: Entré, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken og balkong.
I tillegg disponerte leiligheten en kjellerbod, nettingbod på loftet og har tilgang til felles vaskerom og fellesbod i kjelleren.

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, beleg
Vegg: trepanel, mdf panelplater
Tak: trepanel, himlingsplater.

Boligen har oppvarming med:
Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.
Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med sperrer, taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertekking av asfaltapp og undertak av trepanel.
Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.
På baderommet er det et pvc vindu med toppviner og 3-lagsglass.

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkhullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en 7,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, beleg
Vegg: trepanel, mdf panelplater
Tak: trepanel, himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Til bygningene er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderommet har tilkomst fra entreen

Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er nyere stålsluk med synlig slukmansjett videre er det ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegg.

I rommet er det servant i innredning, speilskap med lys, hjørneskap, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med foldbare dusjvegger, elektriske varmekabler i gulvet og tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin.

Baderommet har sluk i det nedsenkende dusjhjørnet.

Det er elektrisk styrt vifte i veggen og luftespalte under døren.
I baderommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering)
våtrommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert keramiske fliser.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og avløpsrørene av støpejern.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene på soverommene.

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i vaskekjelleren

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Rekkverk
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, 1 meter, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Radon
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Boligen har ikke røykvarslere

Beskrivelse av eiendommen

Bransluktungsapparatet er plassert på soverommet.

Aksomhetsområde for kvikkleireskred

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

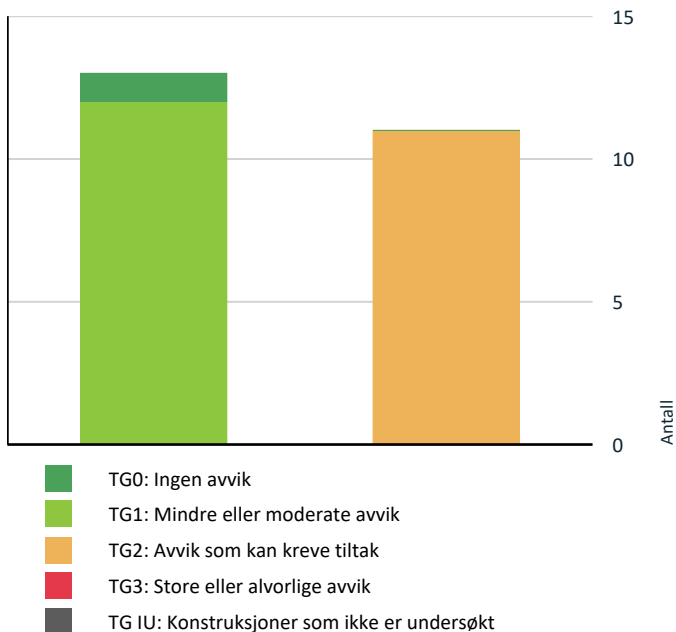
- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi/ferdigattest

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertekking av asfaltpapp og undertak av trepanel.

Labo opplyser om at taket ble lagt om i 1985.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Takteking, lekter og pappteiking



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål. Labo opplyser om at taket ble lagt om i 1985.

Vindusbeslag er fra 2020 når vinduene ble byttet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Snøfangere bør monteres der det er risiko for snø- og isras, for å hindre personskader og skader på eiendom.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres

Feiing og tilsyn kan ikke gjennomføres på en sikker måte, og det kan bli gitt pålegg fra branntilsyn.

Økt risiko for personskade som følge av snø- og isras fra tak.

Økt fuktbelastning på grunnmur og yttervegger, med risiko for råte, mugg og konstruksjonsskader.

Lekkasjer fra takrenner og beslag kan føre til følgeskader i takkonstruksjon og fasade.



Takrenne og vindubeslag



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.



Utvendig trepanel og soveromsvindu

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer. Undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra felles trappegang. Loftet er luftet via vinduer i endeveggene som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi loftet (byggeår ca. 1959) ikke har dokumentert eller synlig tilfredsstillende lufting.

Konstruksjonen fremstår som en eldre løsning uten systematisk luftespalte ved raft/møne. Manglende lufting regnes etter dagens kunnskap som en risikokonstruksjon, da tilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Kontrollere dampsperre i himling mot loft.

Anbefalt jevnlig tilsyn av lofts-konstruksjonen.

Konsekvens

Ved mangelfull lufting kan varm og fuktig inneluft kondensere mot kaldt undertak i vinterhalvåret. Dette kan over tid føre til fuktskader, muggsopp og redusert levetid på trekonstruksjoner.

Det er ikke registrert råteskader på befaringstidspunktet, men konstruksjonen har forhøyet risiko.

Tilstandsrapport



Loftetasje

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside. På baderommet er det et pvc vindu med toppviner og 3-lagsglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Døren er byttet i senere tid, men jeg har ingen opplysninger om dørens årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen. Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren, samt på listverk og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke subber på terskelen, og skader/slitasje på dørblad, listverk og karm bør utbedres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skade oppstå, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid, samt påvirke brann- og lydklassifiseringen negativt.



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren er ufagmessig montert uten beslag under dørterskelen, og det er sprekker i overgangen mellom stående trepanel og dørkarm utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Det bør monteres beslag under dørterskelen og sprekker mellom trepanel og dørkarm bør tettes.

Konsekvens

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.



Balkongdør og stuevindu

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 7,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen, balkongen er opplagret på tresøyler og ligget over terrassen i 1. etasje.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassbord som ligger på tekking av armert folie med avrenning til takrenne og nedløp.

Rekkverket er bygget med stående trepanel, flat håndløper med beslag og har påmontert verandaglass.
Rekkverkshøyden er 0,87m

Balkongen er overbygget på ca 3 kvm av arealet mot ytterveggen hvor det er montert en terrassemarkise.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og balkonggulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Overflatebehandle balkonggulvet for å redusere videre nedbrytning.
Kontrollere bærekonstruksjon og opplagring mot mark for eventuell fukt - eller råteskade.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan nedbrytning av treverket akselerere, det kan utvikles råteskader i terrassebord og underliggende konstruksjon, bæreevne og sikkerhet kan bli redusert over tid skjulte skader i opplagring mot mark kan forbli uoppdaget



Balkong

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: trepanel, mdf panelplater

Tak: trepanel, himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og utførelsesfeil på innvendige overflater.

Det er registrert:

Skade på laminatgulvet i stuen, med svelling og oppreiste skjøter.
Sprekk i tapet på soverom.
Ufagmessig utførelse i overgang mellom laminat og listverk/brannmur bak vedovn i stuen og på soverom.
Ufagmessig avslutning mellom dørstokk og belegg i entré.
Krympesprekker i trepanel i lengderetningen.
Uferdige arbeider og manglende maling på trepanel i entré.

Sprekker i overflater oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fukt påvirkning.

Konsekvens/tiltak

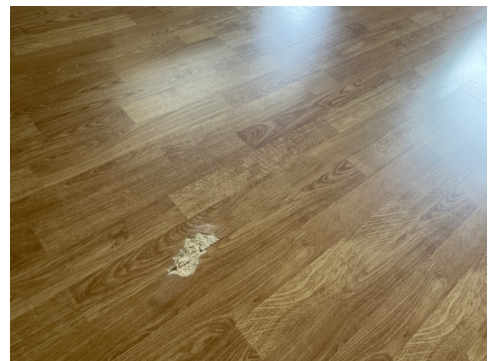
- Andre tiltak:

Tiltak

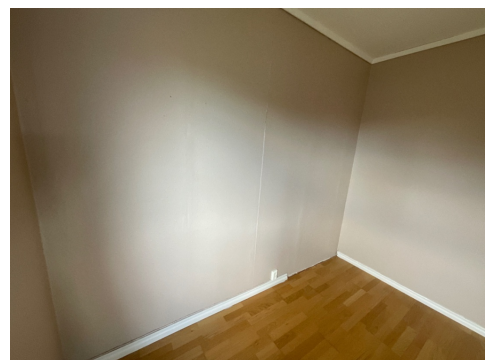
Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.
Utbedre og etterbehandle overganger mot listverk og brannmur.
Ferdigstille og male trepanel i entré.
Reparere eller skifte skadet laminatgulv.
Utbedre sprekk i tapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan laminatskader utvikle seg videre, risiko for ytterligere slitasje og estetisk forringelse, åpninger og sprekker kan samle støv og fukt



Skadet laminat i stuen



Sprekk i tapeten på soverommet

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Jeg har målt:

20 mm høydeforskjell fra punkt ved pipen til punkt under stuevinduet

20 mm høydeforskjell på soverommet ved stuen

10 mm høydeforskjell på soverommet ved entreen

5 mm høydeforskjell på kjøkkenet.

Det er 15 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er sprekker mellom gulv og gulvlist og det er 15 mm høydeforskjell innenfor 2 m og og 20 mm høydeforskjell i stuen.

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.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til bygningene er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Pipen er ikke teknisk kontrollert i forbindelse med denne befaringen.

Den fremstår ved visuell observasjon som hel, uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige overflater.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Det anbefales kontroll av feiervesen eller fagkyndig ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss og sprekker rundt røykrøret fra ovnen og inn i pipen.

Sprekker og løs puss kan skyldes temperaturpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet kan medføre redusert tetthet rundt gjennomføringen og bør følges opp for å sikre forsvarlig brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Fjerne løs puss og utbedre med egnet mørtel.

Kontrollere tetthet rundt gjennomføringen.

Vurdere kontroll av fagperson/feier dersom det er usikkerhet rundt brannsikker utførelse.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekke-dannelser utvikle seg videre, risiko for lekkasje av røykgasser øker og brannsikkerheten kan bli redusert.



Vedovn og pipen stuen

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Dørene har bruksslitasje og riss mellom speiler og ramtreet.



Soveromsdør

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 14 mm fra topp flis ved dørterskel til hjørnet på nedsenket dusjhjørne.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 27 mm.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk med synlig slukmansjett videre er det ukjent tettesjikt/membran på gulv og vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i nedsenket hjørne

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant i innredning, speilskap med lys, hjørneskap, vegghengt toalett, nedsenket dusjhjørne med foldbare dusjvegger, elektriske varmekabler i gulvet og tilrettelagt for tilkobling av vaskemaskin.

Baderommet har sluk i det nedsenkende dusjhjørnet.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og luftespalte under døren.

I baderommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) våtrommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskapet .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Fuktmåling 29.04.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskap er det montert keramiske fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene, benkeplaten og bunnen av benkeskapet har skader, og svelling på grunn av fuktighet.

Videre er det oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tiltak

Skadede kjøkkenfronter, benkeplate og bunnen av benkeskapet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Oppsprukket laminatgulv foran oppvaskmaskinen bør repareres eller byttes ut for å unngå ytterligere fuktinntrengning og forringelse av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Estetisk opplevelse vil være redusert, økt risiko for ytterligere skader, fuktproblemer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Kjøkkenet

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Skapet er drenert til baderommet og stoppekranen til boligen er i rør i rørskapet.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Rør i rør skap på baderom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern synlig i kjelleren, Avløpsrørene er av nyere dato.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjelleren

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene på soverommene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke lufteventil i veggene eller luftepalte i vinduene i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i vaskekjelleren

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



Sentralanlegg for varmtvann i vaskekjeller

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 7 automasikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på badet.

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.
1959 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Bytte av 5 gamle sikringer til nye jordfeilautomater, Sommerfelt Elektro AS

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget og en stikk-kontakt er knust og lampen på verandaen er ødelagt.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse. Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringsskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Balkonger terrasser

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, 1 meter, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk



Rekkverk



Radon

Beskrivelse

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.



Kartutsnitt av Radon aksomhetskart

Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. Skifte defekte røykvarslere og batterier. Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varsling ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.



Brannslukningsapparat



Flom og rasfare

Beskrivelse

Aksomhetsområde for kvikkleireskred

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor aksomhetsområde for kvikkleireskred, innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.



Brannteknisk

Beskrivelse

Brannteknisk

Boligen har ikke røykvarslere

Brannslukningsapparatet er plassert på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.

Tilstandsrapport

Ras- og skredfare – aktsomhetsområde for kvikkleire

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

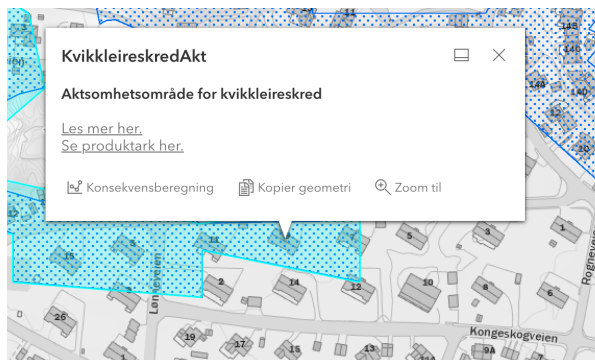
Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.



Aktsomhetsområde for kvikkleireskred



Branncelleindeling

Beskrivelse

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1959, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleinndelingen mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	13		78	8
SUM	65	13			8
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, bad, stue, kjøkken, soverom 2	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles inngangsparti,

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 3,7 m²

Soverom 1: 13,8 m²

Baderom: 3,7 m²

Stue: 24,7 m²

Kjøkken: 8,5 m².

Soverom 2: 8 m²

Balkong på 7,7 m² (TBA)

Kjellerbod: 13 m² (BRA-e)

NettingBod på loftet med gulvareal på 4,5 m² takhøyde fra 0,1 m til 1,9 m

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

Elektrisk ovn, vedovn stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	378		0	1294.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blokkhusveien 9

Hjemmelshaver

Stavern li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/STAVERN II BORETTSLAG	953282070	H0202	Larvik Boligbyggelag	Clemens Arnhild Katrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokkhusveien 9 ligger i Stavern / Ausrød - Barnevennlig og rolig boligområde. Kort vei til sentrum, skole, barnehage, golfbane, fine, turområder, badestrender, butikker m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Blokkhusveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er gruslagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026	Leiligheten selges med fullmakt, selger har ikke kjennskap til eiendommen, og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	29.04.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	11.05.2026	Rapporten er oppdatert med korrekt etasjeangivelse.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.