

Tilstandsrapport



Enebolig



Tveteneveien 81, 3265 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 4060, bnr. 71



Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 19959-2230

Referansenummer: ZT2393

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CON_{AS}TXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

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.

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 strakstiltak 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 noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2024 - Nytt laminatgulv i entre/gang/stue/kjøkken/toalettrom i 1 etg.
- 2024 - Nye varmekabler på kjøkken og toalettrom
- 2024 - Ny komfyrvakt på kjøkken
- 2024 - Nytt el-skap og noe nytt el-opplegg
- 2022 - Montert rekkverk i trapp
- 2021 - Renoverte kjøkken
- 2020 - Malt utvendige fasader
- 2013 - Noen nye vinduer

- * Nyere dusjkabinett på bad
- * Kontroll og utbedringer av downlights kasser på loft

BYGGEMETODE:

Det er støpt plate på grunn. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra balkong sør. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein, undertak er av papp. Lufting under takstein ihht. byggeår. Normal slitasje. På fasade v/balkong ble det observert noe stor avstand mellom takstein og beslag/vannbrett, dette bør utbedres og settes for seg til TG2. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål som er malt. Stedvis avflassing etter maling.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning av forskjellig alder ihht. byggeperioder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. I følge forrige selger er fasader malt i 2020.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Det er isolasjon i etasjeskille, stedvis noe lite isolasjon. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. I følge selger er det utført utbedringer/kontroll av downlights kasser på loft i nyere tid.

Det ble observert vinduer av malt trevirke. Det meste av vinduer er fra byggeår, noen vinduer fra 2013 i 2 etg. (påbygg). For det meste normal slitasje. Noe åpninger på lister mot vinduer 2 etg. sør.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje.

Balkonger på ca. 4 m2 med tilkomst fra gang og soverom 2 etg. De er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 90 og 97 cm. Normal slitasje.

Støpt betongtrapp med fliser i trinn v/inngangsparti. Støpt betongtrapper til stue og vaskerom 1 etg. Normal slitasje.

Det er bygget en garasje på ca. 22 m2 i tilknytning til boligens 1 etg. Det er støpt plate på grunn. Plater på vegger og himling. Montert leddport av aluminium/stål og med elektrisk portåpner, det er ytterdør mot bakside. Nyere el-skap er montert i garasje. For det meste normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nytt laminatgulv i entre/gang/stue i 1 etg. i 2024.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen åpen peis i stue 1 etg. Selger opplyser at det var pipebrann i 2024, avvik etter dette er hull i pipehatt.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

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

Innerdører av typen lettdører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Bad er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett og boblebadekar

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent om det er membran

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

Overflater fra: Byggeår

Plastsluk og synlig membran/belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett (nyere dato), boblebadekar og innredning med 2 stk. vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er foretatt hulltaking i gang v/forrige salg. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Nei

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Tilnærmet flatt gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent om det er membran

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

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk v/vv-tank. Av installasjoner finnes dusjkabinett, vv-tank, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er foretatt hulltaking på soverom v/forrige salg. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med tilkomst fra gang. Kjøkken er renovert i 2021 i følge forrige selger.

Gulv: Laminat (nytt i 2024)

Varmer i gulv: Ja, varmekabler (nytt i 2024)

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: JKE

Innredningen og overflater med lite overflateslitasje. Det ble observert noen hull på dekkside v/kjøleskap. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, tallerkenvarmer, mikro/dampovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte (ny i 2024). Det er montert en vifte over induksjonstopp. Den har avtrekk ut på yttervegg via garasje. Vifte kan fjernstyres.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 1 etg.

Gulv: Laminat (nytt i 2024)

Varmer i gulv: Ja, varmekabler (nytt i 2024)

Vegger: Malte flater og flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Normal slitasje. Det er elektrisk avtrekk og tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom. Det er fra forskjellig alder, det meste er fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i noen oppholdsrom.

OSO vv-tank på 198 liter fra 1999. Den står plassert på

bad/vaskerom i 1 etg.

Det er montert utvendig markise på fasade. Normal slitasje.

El-skap:

Plassering: Entre 1 etg. og garasje

Alder: Nyere dato (garasje) og i 2024 i boligen

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 40A i bolig

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

2 etg: Bad

1 etg: Hele etasjen (ikke på soverom og garasje)

Downlights:

I diverse rom. Utbedret i 2024.

El-opplegg:

Er av forskjellig alder. En del av nyere dato. Nyeste er fra 2024.

El-kontroll:

2024

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Det er oppført ringmur av lettklinker blokker v/garasje.

Skråning fra nordvest. Overflatevann føres for det meste 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger (datert 18.06.1997 og 19.06.2013) og dagens planløsning.

1 etg:

- * Det er i dag et toalettrom under trapp. Det er ikke på tegninger.

2 etg:

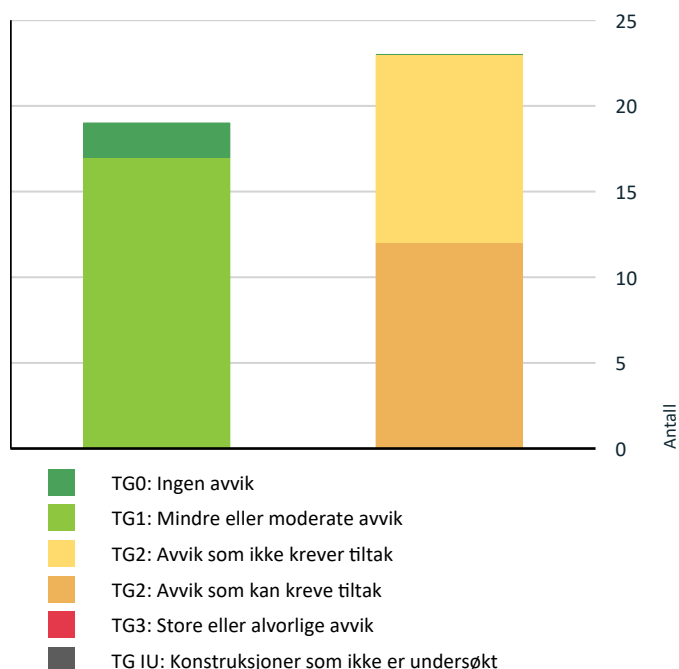
- * Det er på tegning ett stort soverom mot sør. Det er i dag 2 stk. soverom.
- * Det er på tegning en bod, det er i dag tatt med i baderommet som er laget større.
- * Det er på tegning soverom mot nord. Det er i dag gang og stue.
- * På tilbygg er det tegnet en stor stue. Det er i dag 2 stk. soverom.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett av undertegnede.

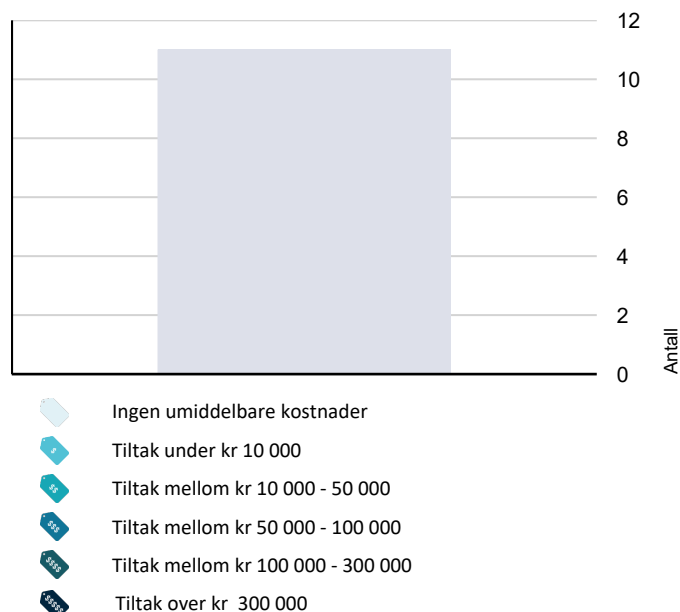
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1999

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg over garasje
------	---------	----------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besikttet fra bakkenivå og fra balkong sør. Det er benyttet teking med dobbelt krummet betongtakstein, undertak er av papp. Lufting under takstein ihht. byggeår. Normal slitasje. På fasade v/balkong ble det observert noe stor avstand mellom takstein og beslag/vannbrett, dette bør utbedres og settes for seg til TG2.



stor avstand

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål som er malt. Stedvis avflassing etter maling.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det er hull i pipehatt etter pipebrann

Konsekvens/tiltak

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

Montere ny pipehatt på sikt

TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning av forskjellig alder ihht. byggeperioder. Ukjent ihht. isolasjon i

Tilstandsrapport

yttervegger. I følge forrige selger er fasader malt i 2020.

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

Vurdering av avvik:

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

Søyler til overhengt del mot nordøst er ikke festet til betong

Svertesopp på deler av fasader

Råte v/balkong sør 2 etg, ved vindu til stue 1 etg. (v/entre) og ved balkongdør/trapp til stue 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



råte



råte



råte



søyle ikke festet

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Det er isolasjon i etasjeskille, stedvis noe lite isolasjon. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. I følge selger er det utført utbedringer/kontroll av downlights kasser på loft i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble observert noe eldre fuktskjolder i undertak

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jevnlig kontroll ihht. undertak/skjolder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



skjolder

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke. Det meste av vinduer er fra byggeår, noen vinduer fra 2013 i 2 etg. (påbygg). For det meste normal slitasje. Noe åpninger på lister mot vinduer 2 etg. sør.

TG 2 Dører

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noe ekstra slitasje/fuktskader på balkongdører i 2 etg. På balkongdører i 1 etg. ble det observert manglende beslag v/terskel. Punktert glass i balkongdør i gang 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting på sikt



fuktskader/slitasje



fuktskader/slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger på ca. 4 m² med tilkomst fra gang og soverom 2 etg. De er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 90 og 97 cm. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Støpt betongtrapp med fliser i trinn v/inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og skader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper - 2

Støpt betongtrapper til stue og vaskerom 1 etg. Normal slitasje.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 22 m² i tilknytning til boligens 1 etg. Det er støpt plate på grunn. Plater på vegger og himling. Montert leddport av aluminium/stål og med elektrisk portåpner, det er ytterdør mot bakside. Nyere el-skap er montert i garasje. For det meste normal slitasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er nytt laminatgulv i entre/gang/stue i 1 etg. i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Skade/ripe på gulv i gang 2 etg.
Noe gjenstående arbeider/lister på overflater
Stedvis sprekker på vegger og himlinger

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp og gjøre ferdig overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue 1 etg. Det er montert ildsted av typen åpen peis i stue 1 etg. Selger opplyser at det var pipebrann i 2024, avvik etter dette er hull i pipehatt.

Siste dato for tilsyn: Ukjent



1 TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

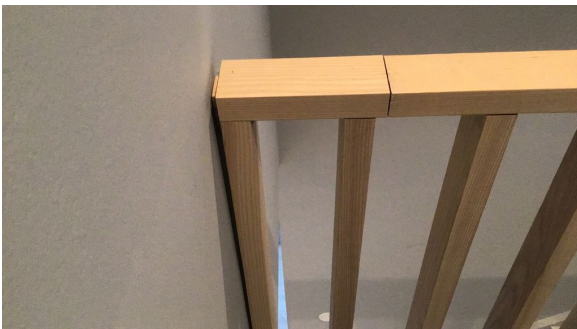
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Skjøt på rekkverk (håndløper) er utført feil

Konsekvens/tiltak

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

Montere hel lengde på håndløper eller skjøte riktig



skjøt

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører. Normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Bad er fra byggeår.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Ja

For det meste normal slitasje.

Vurdering av avvik:

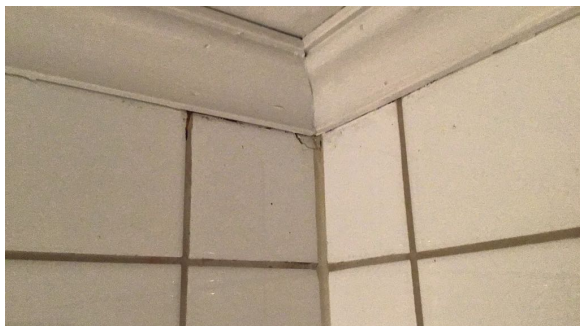
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble observert sprukket veggflis i hjørne over toalett
En del småhull i vegger (trolig etter oppheng og nisje)
TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



sprekk i flis

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett og boblebadekar

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent om det er membran

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

Overflater fra: Byggeår

Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran/belegg som ligger i klem i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett (nyere dato), boblebadkar og innredning med 2 stk. vask. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett er festet med skruer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

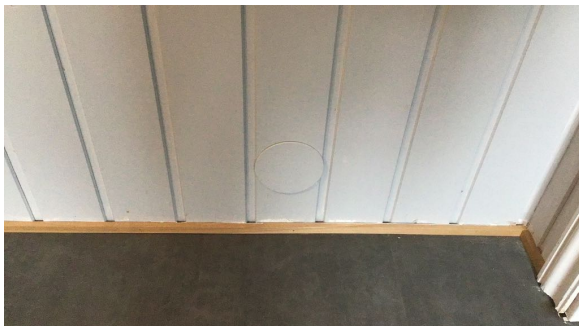
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i gang v/forrige salg. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er fra byggeår.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis

Himling: Panel

Downlights: Nei

Normal slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe åpninger rundt røropplegg i vegg

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør påregnes oppussing på sikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Tilnærmet flatt gulv

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent om det er membran

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

Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes også ut fra alder.

Sprekk i flis v/balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fliser må skiftes.

Det bør påregnes oppussing på sikt.



sprekk i flis

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk v/vv-tank.

Vurdering av avvik:

- 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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjkabinett, vv-tank, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

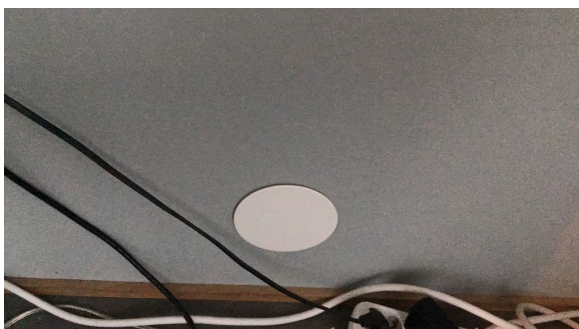
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking på soverom v/forrige salg. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

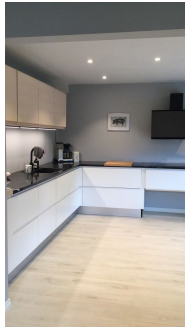
Kjøkken ligger sammen med tilkomst fra gang. Kjøkken er renoverert i 2021 i følge forrige selger.

Gulv: Laminat (nytt i 2024)
Varme i gulv: Ja, varmekabler (nytt i 2024)
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: JKE

Innredningen og overflater med lite overflateslitasje. Det ble observert noen hull på dekkside v/kjøleskap. Det er montert innebygde enheter som

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, tallerkenvarmer, mikro/dampovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte (ny i 2024).



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte over induksjonstopp. Den har avtrekk ut på yttervegg via garasje. Vifte kan fjernstyres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang 1 etg.

Gulv: Laminat (nytt i 2024)
Varme i gulv: Ja, varmekabler (nytt i 2024)
Vegger: Malte flater og flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Normal slitasje. Det er elektrisk avtrekk og tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på bad/vaskerom. Det er fra forskjellig alder, det meste er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

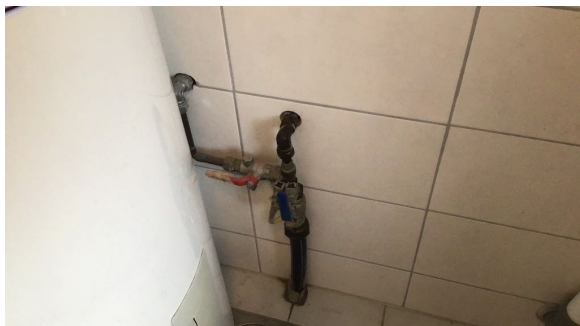
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i noen oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen rom det ikke ble observert ventiler i vinduer eller vegger

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

OSO vv-tank på 198 liter fra 1999. Den står plassert på bad/vaskerom i 1 etg.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert utvendig markise på fasade. Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Entre 1 etg. og garasje

Alder: Nyere dato (garasje) og i 2024 i boligen

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 40A i bolig

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

2 etg: Bad

1 etg: Hele etasjen (ikke på soverom og garasje)

Downlights:

I diverse rom. Utbedret i 2024.

El-opplegg:

Er av forskjellig alder. En del av nyere dato. Nyeste er fra 2024.

El-kontroll:

2024

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

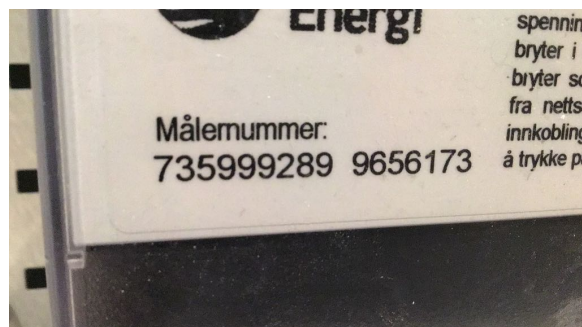
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er oppført ringmur av lettklinker blokker v/garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skader/sprekker/åpninger på sider av garasjeport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre ringmur

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



skader



skader

TG 0 Terrengforhold

Skråning fra nordvest. Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er bygget en utvendig bod på ca. 5 m² på tomten. Den står på nordøst siden av eiendommen. Det settes ingen TG på dette.

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

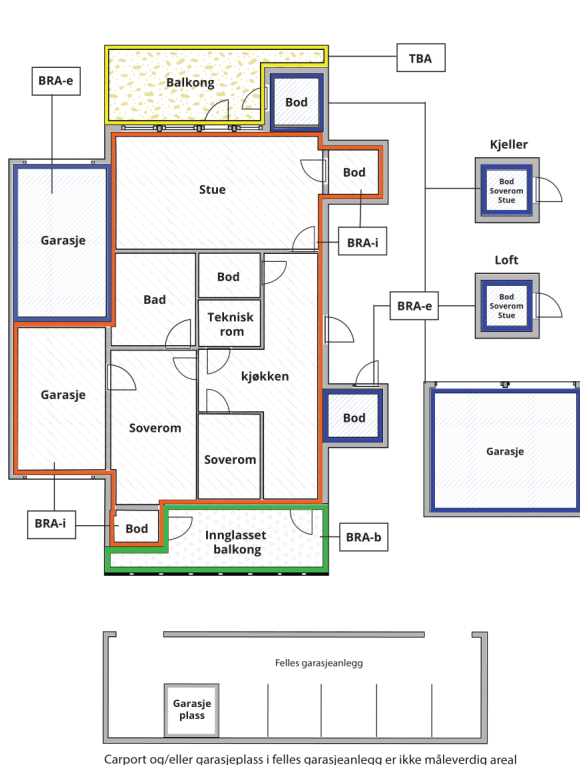
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	80			80	8
Etasje	84	23		107	
SUM	164	23			8
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Gang 2, Gang 3, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom	Garasje	

Kommentar

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

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

2 ETG:

Gang 1: 10,4
Gang 2: 4,9
Gang 3: 6,9
Bad: 11,2
Soverom 1: 7,6
Soverom 2: 8,0
Soverom 3: 12,9
Soverom 4: 13,0

1 ETG:

Entre: 2,8
Gang: 11,8
Kjøkken: 13,4
Stue: 30,9
Soverom: 14,4
Bad/vaskerom: 5,5
Garasje: 22,0 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger (datert 18.06.1997 og 19.06.2013) og dagens planløsning.

1 etg:

* Det er i dag et toalettrom under trapp. Det er ikke på tegninger.

2 etg:

- * Det er på tegning ett stort soverom mot sør. Det er i dag 2 stk. soverom.
- * Det er på tegning en bod, det er i dag tatt med i baderommet som er laget større.
- * Det er på tegning soverom mot nord. Det er i dag gang og stue.
- * På tilbygg er det tegnet en stor stue. Det er i dag 2 stk. soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	164	23
Bod	0	5

Kommentar

Enebolig

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

1 ETG:

Garasje: 22,0 (s-rom og BRA-e)

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Marianne Grønning	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4060	71		0	7012.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tveteneveien 81

Hjemmelshaver

Tvetenåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TVETENÅSEN BORETTSLAG	979906811			Grønning Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1999, med påbygg/tilbygg fra 2014. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Tvetenåsen, med bl.a. kort avstand til offentlig transport, barnehage, skole, dagligvare, lekeplasser og fine naturområder. Det er ca. 2-4 km til bl.a. Larvik sentrum, butikker, indre havn m/kulturhus, strender, golfanlegg og idrettsanlegg. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser/balkonger, og det er fin utsikt mot sørøst fra bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Brunlanesveien og inn til Tveteneveien. Det er muligheter for parkering på tomt og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 470 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	04.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.05.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZT2393>

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