

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 485

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1146

Eiendomsverdi ref nr: JO8754

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 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.

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 bygningssakkyndig, 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byskogen 4 borettslag og Frankendalsveien 36B er bygget i 1953 og bygningen er en korsdelt 4-mannsbolig med to etasjer

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti og trapp.

Planløsningen består av: Entre, baderom, kjøkken, stue, to soverom, en overbygget balkong med tilkomst fra stuen og en tre-platting på mark utenfor soverommet.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren og en nettingbod på loftet

Det er felles bodareal for oppbevaring i kjelleren og på loftet, det vaskerom for privat vaskemaskin i kjelleren.

Felles platting ved parkeringsareal, til bruk for borettslaget.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet

Varmtvann forsynes av felles beredere montert i vaskerommet i kjelleren.

Frankendalsveien 36B har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning. Bygningen har saltak tekket med betongtakstein

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har aluminium utside og toppsving. Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en to-fløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Til leiligheten er det en balkong med tilkomst fra stuen og en tre-platting som er bygget på mark.

To tre-trapper gir tilkomst til eiendommens plenareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat parkett

Vegg: malte plater, trepanel

Tak: malte plater, malte MDF panelbord

Leilighetens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler. Døren fra entreen til stuen og fra stuen til soverommet har glass med småruter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: MDF panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med folierte slette fronter

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, det er fliser fra kjøkkenbenk og opp til overskapene.

Rommet har kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte MDF panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har to røykvarslere, montert i stuen og på soverommet. Brannslukningsapparatet er plassert på kjøkkenet

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i felles vaskerom i kjelleren

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7automatsikringer, er montert i felles trappegang

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på badet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen opplysninger om fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, men det er synlig Platon/vorteplast til venstre for inngangspartiet

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår. Terrenget rundt boligen faller vekk fra bygningen til sluk på gårds plass og nedover mot nabobygget på nedsiden av huset

Det er septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

El-anlegg

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.

Rekkverk

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

Åpninger

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.w

Branncelleinndeling

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

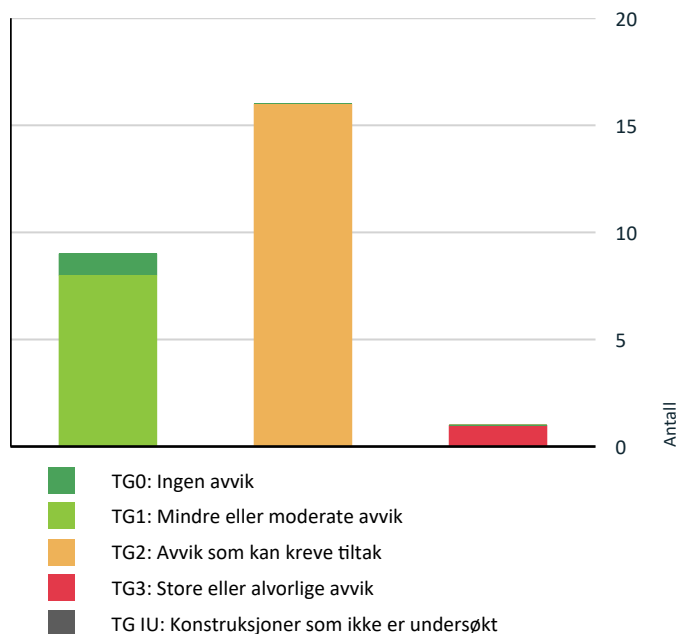
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

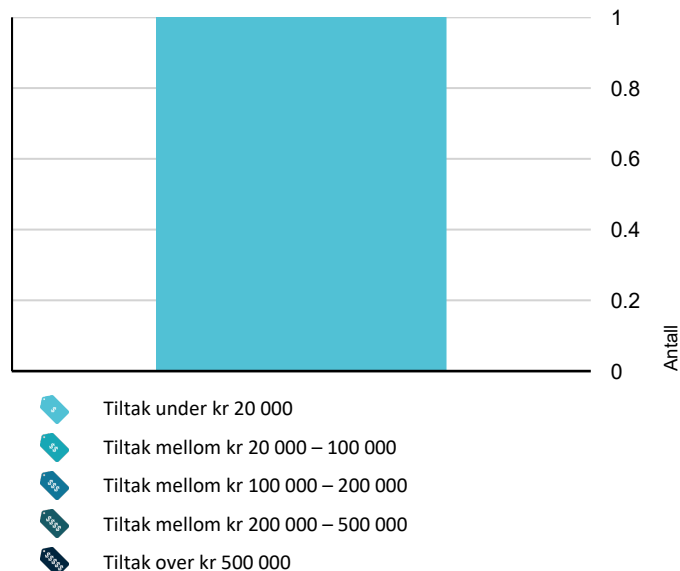
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nye gulv i stue, kjøkken, entreen og et soverom.
2020	Modernisering	Malt overflatene på vegg i stuen og soverom
2020	Modernisering	Lydisolasjon i garderobeskap mot naboen

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 23 mm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekker og skjevheter i utvendig trepanel under soveromsvinduet.

Skjevheter og sprekke-dannelser i kledning kan skyldes: fuktpåvirkning over tid, bevegelser i konstruksjone, alder og vedlikeholdsetterslep

Sprukket trepanel er spesielt utsatt for vannpåvirkning, og skader her kan være begynnende fuktbelastning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere om skadene kun gjelder overflate/kledning eller om bakenforliggende konstruksjon er påvirket.

Skadet panel bør skiftes ut og overflatebehandles

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen, det kan utvikles råteskader i trepanel og bakenforliggende treverk, isolasjon og innvendige overflater kan bli skadet.



Utvendig trepanel

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene har aluminium utside og toppsving.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert en løs og en manglende aluminiumslist i underkant av vinduene på soverom og kjøkken.

Når listen er løs og mangler reduseres beskyttelsen mot vanninntrengning, og det foreligger økt risiko for fuktpåvirkning på vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Aluminiumslistene bør erstattes med ny og festes forskriftsmessig.

Konsekvens

Forholdet representerer ikke akutt fare, men gir forhøyet risiko for fuktskader dersom det ikke følges opp, forholdet påvirker estetikk og verdi.

Tilstandsrapport



Kjøkken og baderomsvindu

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull kikkert. Inngangsdøren er byttet i senere til, men jeg har ingen opplysninger om årstal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi eier har utført en midlertidig utbedring på hengselsiden for å hindre at døren tar i karmen i toppen.

Løsningen fremstår ikke som en permanent eller fagmessig justering. Dette indikerer skjevhet i dørblad eller karm, eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Døren bør justeres fagmessig.

Hengsler og karm bør kontrolleres og eventuelt rettes opp.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli ytterligere skjev, det kan oppstå økt slitasje på hengsler og karm, døren kan bli vanskelig å lukke, tetthet og lydisolasjon kan bli redusert

Forholdet anses ikke som akutt, men bør utbedres for å sikre normal funksjon og hindre videre slitasje.



Inngangsdør

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har en malt, to-fløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Årstal: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren har betydelig slitasje og svelling i nedkant som følge av fuktpåvirkning. Håndtaket er defekt, og det er registrert sprekk i dørkarmen i toppen.

Forholdet indikerer nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tiltak

Midlertidig, utbedre eller skifte håndtak.

Vurdere utbedring eller utskiftning av dør dersom svellingen er omfattende.

Sprekk i karm bør repareres og kontrolleres for videre bevegelser.

Avklare og redusere eventuell fuktpåvirkning i området under døren.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli vanskelig å åpne/lukke, døren vil miste sin funksjon, skadene kan forverres og påvirke tiliggende konstruksjoner ved videre fuktbelastning, funksjon og tetthet kan bli redusert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 22,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen. 10 kvm av arealet er overbygget av balkongen i 2. etasje, og har to aluminium og glass, skyvedører.

Balkongen gir tilkomst til boligens 7,4 kvm store treplatting som er bygget på mark og gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Gulvet på balkongen er av beisete terrassebord

Rekkverket er av stående tett trepanel og med flat håndløper.

Rekkverkshøyden er 0.9 m.

To tre-trapper gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing og sprekker i treverk på balkongen og plattingen på mark, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

Videre er det benyttet MDF-panelplater innvendig over innglassingen. MDF er et fuktømfintlig materiale og anses lite egnet i denne typen, utvendig konstruksjon, hvor det er temperatur- og fuktvariasjoner.

Skyvedør mot gaten har registrerte skader, og terrassebordene har behov for vedlikehold/beising.

Forholdene samlet viser vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak

Skrape og overflatebehandle treverk.

Vurdere utskifting av skadet trevirke.

Erstatte MDF-plater med mer fuktbestandig materiale.

Reparere eller justere skadet skyvedør.

Rengjøre og beise terrassebord.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres kan treverket utvikle råteskader, MDF-plater kan svekke og brytes ned ved fuktpåvirkning, konstruksjonens levetid kan reduseres

Forholdene krever vedlikehold og oppfølging i nær fremtid.



Platting på mark



Balkong

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har 2 utvendige trapper, en ned til platting på mark og en som gir tilkomst til plen og parkeringsareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen fremstår bratt og værslitt, med malingsavflassing og generelt vedlikeholdsbehov.

Forholdet indikerer normal aldersslitasje kombinert med behov for overflatebehandling og oppfølging.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak

Skrape løs maling.

Overflatebehandle/male på nytt.

Kontrollere for eventuelle begynnende råteskader.

Konsekvens

Dersom vedlikehold utsettes kan treverket få økt fuktbelastning, risiko for råteskader øker, evetiden på konstruksjonen reduseres.



Utvendig trapp til platting

Tilstandsrapport



Utvendig trapp til plen og parkering

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat parkett

Vegg: malte plater, trepanel

Tak: malte plater, malte mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi veggoverflatene på soverommet ikke er ferdig malt. Det er registrert sprekker og merker i parketten på soverommet, samt skader i laminatgulvet i stue og kjøkken.

Videre er det registrert spekk og ufagmessig utførelse i overgangen mellom dører og laminatgulv i entréen. Det er også ufagmessig avslutning mellom garderobeskap og takflate på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Ferdigstille maling av vegger.

Utbedre eller skifte skadet parkett/laminat.

Reetablere fagmessige overganger ved dørkarmen og gulv.

Utbedre avslutning mellom garderobeskap og tak for korrekt finish.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres:

kan gulvskader forverres ved videre bruk, åpne overganger kan gi økt slitasje og risiko for fuktopptrekk, den estetiske kvaliteten og bruksmessige standarden reduseres

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra døren til entreen til yttervegg og 10 mm høydeforskjell på soverommet, fra garderobeskapet på til punkt foran pipen.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipen og er kledd med skifer fliser/skaller

Ovn er montert i 2002 (tidligere salgsannonse)



Ved ovn og brannmur i stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Døren fra entreen til stuen og fra stuen til soverommet har glass med småruter.

På befaring tidspunktet er ikke dørbladet til kjøkkenet montert, jeg har ingen opplysninger om dørblad er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til soverommet subber på dørterskelen, og døren til entreen subber på dørkarmen. Videre er det registrert løs finer og svelling ved håndtaket på soveromsdøren.

Forholdene indikerer skjevhet og fuktpåvirkning, samt nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

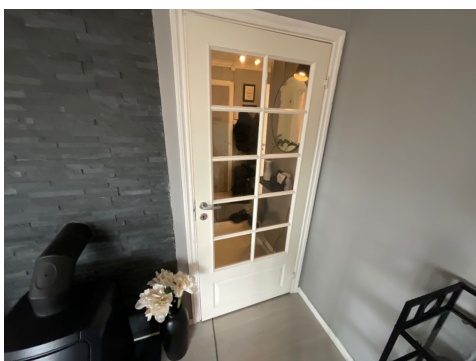
Tiltak

Justere hengsler, dør og karm, reparere eller vurdere utskifting av dør med svelling/løs finér.

Kontrollere om skjevheten skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasjen øke, dørene kan bli vanskelig å lukke, hengsler, dør og karm kan skades over tid.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen
I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, veggghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Bader

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er vindu plassert bak dusjkabinettet, samt registrert hull i fliser og fuger etter tidligere innredning eller oppheng.

Hull i flis og fug kan svekke overflatens fuktmotstand dersom de ikke er forsvarlig tettet. Vindu i våtsone krever at dusjløsningen fungerer som forutsatt.

Det opplyses at dusjkabinettet er tett og fungerer som vannavskjerming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Kontrollere at hull i fliser/fuger er forsvarlig tettet.

Sikre at dusjkabinettet er tett og korrekt montert slik at viduet unngår fukt påvirkning.

Konsekvens

Dersom tetting ikke er tilfredsstillende kan fukt trenge inn bak fliser, inn i veggkonstruksjonen og oppstå skjulte fuktskader over tid

Forholdet vurderes som en risikofaktor, men ikke som påvist funksjonssvikt så lenge det er dusjkabinettet i rommet som fungerer som forutsatt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 5 mm på 1 m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har tilstrekkelig fall eller dokumentert oppkant på dørterskelen.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningen er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

Baderommet er fungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Ny eier bør være oppmerksom på at membranens tilstand ved dørterskel ikke er dokumentert.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette oppdages,
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ikke dokumentert membran og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vannnett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen er uavklart. Innhent informasjon om mulig.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne til tilstøtende rom og føre til fukt- og vannskader.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

Årstall: 2019 **Kilde:** Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved sanitærutstyr og innredning:

Sprekk i speil til skap

Tre hakk i servant

Avflassing/slitasje på overflate (krumbelegg) på dusjkran i kabinett

Sprekk i toalettsskål

Servantskuffer er foliert, håndtak er løse og føring løsner

Dusjkabinettet mangler slukrist

Forholdene viser vesentlig slitasje, overflateskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Vurdere utskifting av toalett med sprekk.
Reparere eller skifte servant ved behov.
Stramme eller skifte håndtak og utbedre løs fôring.
Montere korrekt slukrist i dusjkabinett.
Vurdere generell oppgradering av innredning ved videre oppussing.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan sprekken i toalettet utvikle seg og medføre lekkasje, manglende slukrist kan gi redusert sikkerhet og funksjon, løse fronter og håndtak kan føre til ytterligere skade og levetiden på innredningen reduseres.



Skadet speil

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, luftspalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenskapet, i tilliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

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: 2019

Kilde: Egenerklæring



Fuktmåling i kjøkkenvegg 10. mars 2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med folierte slette fronter

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, det er fliser fra kjøkkenbenk og opp til overskapene.

Rommet har kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og skader på kjøkkenet:

Døren til oppvaskmaskinen mangler håndtak

Glippe i laminatgulvet mot sokkellist

Løs folie på benkeplate og skapfronter

Ufagmessig utførelse på sokkel mot yttervegg og under innredning

Skader på laminatgulvet og glipper i skjøtene

Forholdene viser vesentlig slitasje, utførelsesavvik og begynnende nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Montere nytt håndtak på oppvaskmaskindør.
Reetablere korrekt overgang mellom gulv og sokkel.
Reparere eller skifte fronter og benkeplate med løs folie.
Utbedre sokkel med fagmessig løsning.
Vurdere utskifting av skadet laminatgulv ved videre oppussing.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan gliper i gulv gi økt risiko for fuktopptrekk, løs folie kan utvikle seg til større skader, sokkelutførelse kan medføre at levetid og funksjon reduseres, estetisk opplevelse vil være redusert..

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og utførelsesrelatert, men ikke akutt kritisk.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi ventilatoren er skadet. Den uttrekkbare delen lar seg løsne/fjerne når den trekkes ut, noe som indikerer defekt innfesting eller slitasje i mekanismen.

Forholdet medfører redusert funksjon og fremstår ikke som sikker i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere og reparere innfesting og glideskinner.
Vurdere utskifting av ventilator dersom reparasjon ikke er hensiktsmessig. Funksjonsteste avtrekk etter utbedring.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan ventilatoren løsne helt under bruk, funksjonen for avtrekk reduseres, økt risiko for fett- og fuktbelastning i kjøkkenet

Forholdet vurderes som funksjonssvekkelse, men ikke akutt farlig, og bør utbedres i nær fremtid.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert baderommet.
Skapet er drenert til baderommet som har sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



Rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og på baderommet.
Forventet brukstid plast 40-50 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann plassert i felles vaskerom i kjelleren

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

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 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.

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7automatsikringer, er montert i felles trappegang

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:
Elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på badetrommet

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.
1953 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i felles trappegang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Jeg har ingen opplysninger om fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, men det er synlig Platon/vorteplast til venstre for inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt gulv i kjelleren, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen faller vekk fra bygningen til sluk på gårdsplass og nedover mot nabobygget på nedsiden av huset.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Dårligere inneklima
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader



Terrengforhold

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi septiktanken tilstand er ukjent, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende dokumentasjon og høy alder gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Tiltak

Innhente dokumentasjon fra kommune eller boretslag om alder og type.

Gjennomføre tilstandsvurdering/tetthetskontroll ved behov.

Vurdere oppgradering eller utskifting dersom tanken er eldre og ikke tilfredsstillende dagens krav.

Konsekvens

Dersom tanken er svekket kan det oppstå lekkasje til grunn, det kan medføre forurensning og pålegg fra kommune, utbedring kan bli kostbar.

Det er ikke påvist funksjonssvikt, men alder og manglende dokumentasjon gir forhøyet risiko.



Septiktank

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 bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

El-anlegg

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.

Rekkverk

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

Åpninger

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Branncelleinndeling

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Rekkverket og trapper tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde, åpninger opp til 10 cm. 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

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Elektrisk

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Radon

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.

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Trap bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom trinn reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Branncelleinndeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen opp mot krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brannteknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1953, 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

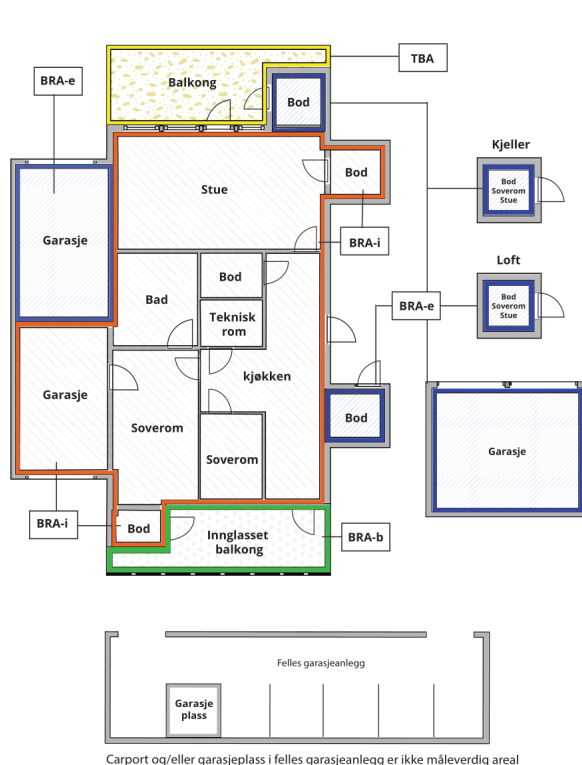
Hva er måleverdig areal?

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 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

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	61	12		73	30
SUM	61	12			30
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles inngangsparti,

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 4,3 m²

Bad: 2,7 m²

Kjøkken: 8,4 m².

Stue: 23,3 m²

Soverom 1: 13,2 m²

Soverom 2: 6,5 m²

Balkong på m²: 22,7 (TBA)

Platting på mark: 7,4 m² (TBA)

Disponerer to kjellerboder: (BRA-e)

Bod 1: 7,4 m²

Bod 2: 4,8 m²

Nettingbod på loftet: med gulvareal på 4,7 m²

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske ovner, vedovn og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Krizzell Dahl Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	485		0	3989.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frankendalsveien 36B

Hjemmelshaver

Byskogen Iv Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BYSKOGEN IV BORETTSLAG	952825429	H0101	Larvik Boligbyggelag	Kristiansen Krizzell Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Byskogen 4 Borettslag, sentralt plassert i Byskogen nord med ca 800 meter til dagligvare, kjøpesenter og ca 100 meter til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Frankendalsveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen.

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 asfaltert.

Branncelleinndeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen opp mot krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brannteknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1953, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Tegninger og ferdigattest er ikke forevist	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Oppmåling/skisser	10.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.