

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Bekkefaret 12, 3259 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3003, bnr. 6

 Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 21510-1046

Referansenummer: QE1574

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er en del av Bekkefaret borettslag og er bygget i 1989 med fin beliggenhet på Tagtvedt, 150 meter til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Boligen er fundamentert på støpt plate, tradisjonelt bindingsverk med liggende trepanel i veggene. Taket er av sperrkonstruksjon med W-takstoler og uinnredet loft, takkonstruksjonen er teknet med betong takstein. Bekkefaret 12 er utvendig totalrenovert i regi av borettslaget i 2016.

Planløsning: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Kontor, Baderom, Vaskerom, Bod

Eneboligen har en terrasse med tilkomst fra stuen på 42 kvm, hellelagt plattning på baksiden av huset på 20 kvm og carport på 14 kvm.

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, linolium/vinyl laminat.

Vegg: malte plate, mdf panelplater, tapet, panel

Tak: malte plater, mdf panel

Oppvarming:

Eneboligen har oppvarming via elektriske varmekabler i alle gulv med unntak av bod og vaskerom, boligen har også varmepumpe og vedovn i stuen.

Bekkefaret 12 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.

Ny eier må forvente vedlikehold og oppgraderinger i bod og vaskerom fordi disse fremstår som uendret fra byggeår. Jeg konkludere med at boligen generelt fremstår i god stand, med alderen tatt i betraktning.

Kjedehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen er fundamentert på isolert L-elementer som grunnmur og på støpt plate. Eneboligen har bindingsverkskonstruksjon, utvendig luftet og med liggende trepanel. Ytterveggene er tilleggsisolert i 2016. Takkonstruksjonen i boligen har saltak oppbygd av W-takstoler som ligger an på ytterveggene. Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av takfolie fra Isola. Plastbelagte beslag og lakkerte takrenner og snøfangere.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsluke med stige og har et målbart areal på 14 kvm. Loftet er luftet via åpninger/spalte langs langveggene.

Loftet over vaskerommet er oppbygd med sperrer og har tilkomst via nedfallbar loftsluke med stige.

Boligen har malte trevinduer med fastkarm, sidehengsling, trelags glass og aluminiums utside.

Til eneboligen er det tre ytterdører:

En malt hoved inngangsdører med fire små glassfelt, en malt tett inngangsdør til boden fra terrassen og en malt inngangsdør til vaskerommet med tre små glassfelt fra carporten.

Bygningen har en malt balkongdør med glassfelt og aluminiums utside.

Til eneboligen er det en terrasse bygget i vinkel, terrassen har tilkomst fra stuen og er bygget i treverk ca 15 cm over terrenget og er 42 kvm. Terrassen gir tilgang til plenarealet og den 20 kvm store hellelagte plattningen bak huset. Gulvet på terrassen er bygget med brune impregnerte terrassebord og rekkverket har stående trepanel med buet håndløper. Rekkverkshøyden er på 0,71m

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, linolium/vinyl laminat.

Vegg: malte plater, mdf panelplater, tapet, panel

Tak: malte plater, mdf panel

Boligen har etasjeskille mot grunnen av betong og isolert trebjelkelag mot loftet.

Til boligen er det en elementpipe, med tilkoblet rentbrennende peisovn på flislågt underlag, sotluken er plassert i stuen.

På toppen av pipen er det montert en røykvifte med betjeningsbryter ved terrassedøren.

I stuen er pipen og brannmuren er pusset og malt.

Eneboligen har malte fyllingsdører med en speile og en malt glatt dør til vaskerommet.

VÅTROM

Bad

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap og speil med lys, veggmontert skap, håndkleholder, dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket, luftespalte under døren og har sidehengslet vindu til carporten.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: spilepanel/plater

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra boden og tilkomst fra carporten

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og ytterdør til å åpne ut i carporten.

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: malt betong

Vegg: Malte plater, trepanel

Tak: malt mdf panel

KJØKKEN

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og har innredning med slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, kjøkkenøy med spiseplass, induksjonstopp og integrert ventilator med kullfilter, kjøle- og fryseskapp, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet, malte plater

Tak: malt tak

Kjøkkenet har avtrekk fra ventil i taket .

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til boligen er montert i vaskerommet.

Eneboligen har et Flexit avtrekksaggregat montert på loftet, med avtrekksventiler fra kjøkken, badrom og vaskerom, boligen har også lufteventiler i veggene.

På vaskerommet er det montert en CTC varmtvannstank fra 2010.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med 40 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer er montert i entreen.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via varmekabler i alle gulv med unntak av bod og vaskerom, varmepumpe og vedovn i stuen.

I boligen er det tre røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, på kontoret og på soverommet brannslukningsapparatet er i skapet i entreen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Jeg har ingen opplysninger om byggegrunnen på eiendommen og den er ukjent for eier.

Taknedløpene til boligen går til korrugerte rør i bakken.

Jeg har ingen opplysninger om dreneringen på eiendommen.

Eneboligen er fundamentert på isolert L-elementer som grunnmur.

Utvendig vann og avløpsledninger er av plast og hovedstoppekran er plassert ved inngangspartiet til boligen.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene og de er vurdert utifra at de er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

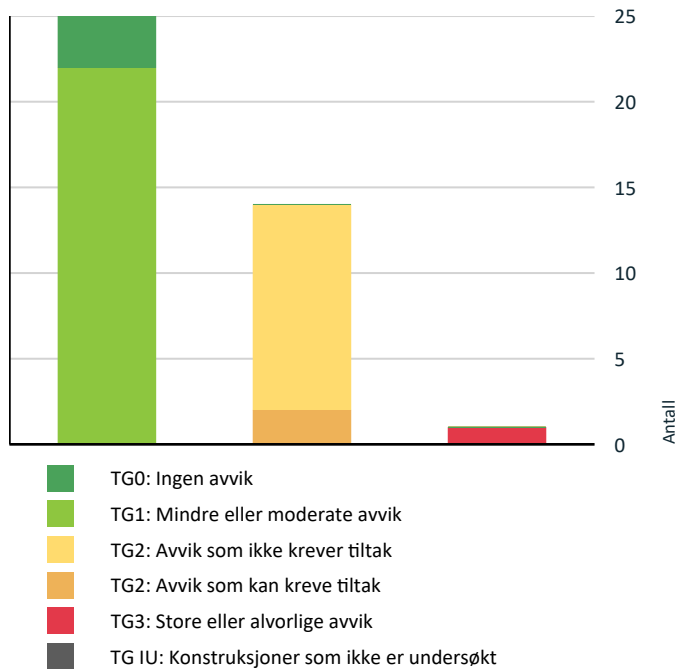
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, her er det avvik på inntegnet loftstue over carport i snitt.

Plantegningene er ikke vedlagt.

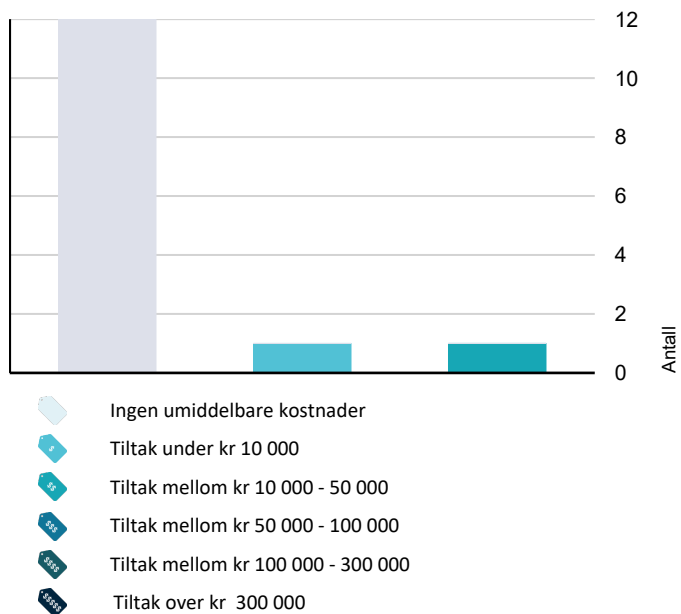
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over vaskerom [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1989

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, og eier opplyser om følgende oppgraderinger og modernisering i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2022	Nytt kjøkken og overflater, åpning til gangen.
2023	Nytt badrom med membran, innredning og overflater.
2023	Entré med ny garderobe, fjernet vegg og nytt gulv.
2023	Nye dører til kontor, badrom soverom og bod.
2023	Varmepumpe.
2023	Loftsluke på vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av takfolie fra Isola

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Plastbelagte beslag og lakkerte takrenner og snøfangere.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Eneboligen har bindingsverkskonstruksjon, utvendig luftet og med liggende trepanel. Ytterveggene er tilleggsisolert i 2016.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen har saltak oppbygd av W- takstoler som ligger an på ytterveggene.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsluke med stige og har et målbart areal på 14 kvm. Loftet er luftet via åpninger/spalte langs langveggene.



Uinnredet loft

Takkonstruksjon/Loft over vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet over vaskerommet er oppbygd med sperrer og har tilkomst via nedfallbar loftsluke med stige.

Skråhimlingen er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

Loftet har ikke lufting og er benyttet til lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tilstandsgrad to er gitt fordi loftet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftrommet fungerer i dag, men luftig bør vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med fastkarm, sidehengsling, trelags glass og aluminiums utside.

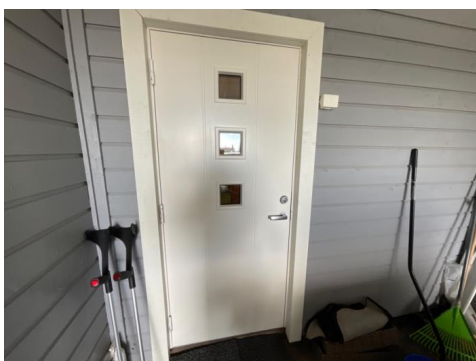
Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Til eneboligen er det er tre ytterdører:

En malt hoved inngangsdører med fire små glassfelt, en malt tett inngangsdør til boden fra terrassen og en malt inngangsdør til vaskerommet med tre små glassfelt fra carporten.

Årstall: 2016



Ytterdør til vaskerom

TG 1 Terrasse dør

Bygningen har en malt balkongdør med glassfelt og aluminiums utside.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til eneboligen er det en terrasse bygget i vinkel, terrassen har tilkomst fra stuen og er bygget i treverk ca 15 cm over terrenget og er 42 kvm. Terrassen gir tilgang til plenarealet og den 20 kvm store hellelagte plattingen bak huset.

Gulvet på terrasen er bygget med brune impregnerte terrassebord og rekkverket har stående trepanel med buet håndløper. Rekkverkshøyden er på 0,71m



Terrasse



Hellelagt platting

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, linolium/vinyl laminat.

Vegg: malte plate, mdf panelplater, tapet, panel

Tak: malte plater, mdf panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt på grunn av sprekk i taket i stuen, uferdig vegg i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å oppgradere/vedlikeholde overflatene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille mot grunnen av betong og isolert trebjelkelag mot loftet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

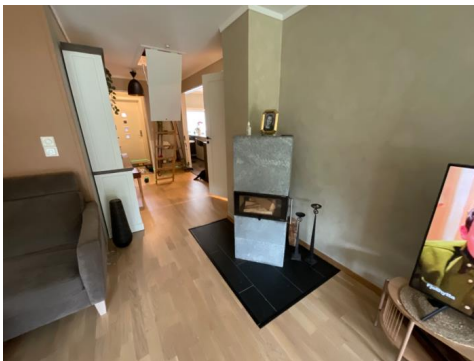
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, med tilkoblet rentbrennende peisovn på flislagt underlag, sotluken er plassert i stuen.

På toppen av pipen er det montert en røykvifte med betjeningsbryter ved terrassedøren.

I stuen er pipen og brannmuren er pusset og malt.



Peisovn i stuen

TG 1 Innvendige dører

Eneboligen har malte fyllingsdører med en speile.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendig dør til vaskerom

Innvendig har boligen en malt glatt dør til vaskerommet..



Vaskeromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap og speil med lys, veggmontert skap, håndkleholder, dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket, luftespalte under døren og har sidehengslet vindu til carporten.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: spilepanel/plater

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater og taket har spillepanel/plater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist og 40 mm fra topp membran på dørterskel til top slukrist.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har LIP folie membran fra 2023.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk

Baderommet har sluk fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i baderom



Sluk med slukmansjett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap og speil med lys, veggmontert skap, håndkleholder, dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varme kabler i gulvet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom luften ventil i taket, luftespalte under døren og vindu til å åpne.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste 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.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet har tilkomst fra boden og tilkomst fra carporten.
I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og ytterdør til å åpne ut i carporten.

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: malt betong

Vegg: Malte plater, trepanel

Tak: malt mdf panel

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og malte plater og taket har malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny eier må være klar over at vaskerommet ikke tilfredstiller normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 19 mm høydeforskjell på gulv fra betong ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 220 cm)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til soverommet og boden fordi døråpningen er uten oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på betonggulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på sluk og rommet mangler membran på gulv og overgang til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvensen av manglede membran mellom vegg og gulv er risiko for at lekkasjevann kan renne til andre rom i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På vaskerommet plast vaskekar, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket og ytterdør som kan åpnes til carporten.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi baderommet mangler tilluft etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste 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.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og har innredning med slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, kjøkkenøy med spiseplass, induksjonstopp og integrert ventilator med kullfilter, kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malt tak

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Kjøkken sett fra gangen
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra ventil i taket og integrert ventilator i platetoppen med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, vannledningene er besiktiget i vaskerommet og under servanten på badet.

Hoved stoppekranen til boligen er montert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, avløpsrørene er besiktiget i badet og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

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

TG 1 Ventilasjon

Eneboligen har et Flexit avtrekksaggregat montert på loftet, med avtrekksventiler fra kjøkken, badet og vaskerom, boligen har også lufteventiler i veggene.



Flexit avtrekk montert på loftet

TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet er det montert en CTC varmtvannstank fra 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 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.

Tilstandsrapport

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer er montert i entreen.

Oppvarming:

Eneboligen har oppvarming via elektriske varmekabler i alle gulv med unntak av bod og vaskerom, boligen har også varmepumpe og vedovn i stuen.

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.

1989

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

Ja Opplysninger fra eier.

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

Ja Skjult anlegg på bad, montert stikk i stuen, kabel på vaskerom og lys på loftet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar



Sikringsskap i entreen

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.

I boligen er det tre røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, på kontoret og på soverommet. Brannslukningsapparatet er i skapet i entreen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg har ingen opplysninger om byggegrunnen på eiendommen og den er ukjent for eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Taknedløpene til boligen går til korrugerte rør i bakken.
Jeg har ingen opplysninger om dreneringen på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen er fundamentert på isolert L-elementer som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

L- elementet på hjørnet ved kontoret/naboen har sprukket og det er synlig isolasjon i carporten.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene, utvendige forhold ligger normalt til borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Eneboligen har støpt plate på mark og eier opplyser om at det ikke er problemer med vannansamlinger mot inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng på eiendommen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er av plast og hovedstoppekran er plassert ved inngangspartiet til boligen.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene og de er vurdert utifra at 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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av sin forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

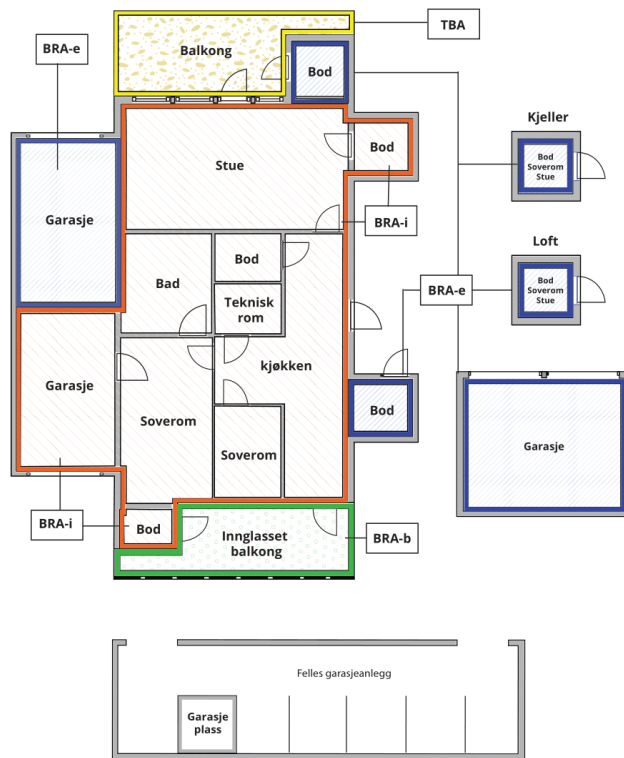
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	97			97	62		97
Loft	14			14		7	21
SUM	111				62	7	118
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Bad , Soverom , Kontor, Bod , Vaskerom , Stue		
Loft	Uinnredet loft 1, Uinnredet loft 2		

Kommentar

Eneboligen på Bekkefare består av 1 etasje pluss loft, boligen har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 2,8 m²
Gang: 6,8 m²
Kjøkken: 10,6 m²
Stue: 26,3 m²
Soverom: 12,5 m²
Kontor: 13,9 m²
Baderom: 5,1 m²
Vaskerom: 7,0 m²
Bod: 7,4 m²

Boligen har et uinnredet loft med målbart areal på 13,9 m² og loftsrom med lav takhøyde over vaskerommet 7 m² gulvareal (GUA).

Terrasse med tilkomst fra stuen på 42,4 m² (TBA)
Hellelagt platting med tilkomst fra plenen på 20 m² (TBA)

Carport: 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, her er det avvik på inntegnet loftstue over carport i snitt.
Plantegningene er ikke vedlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser om modernisering og vedlikehold se, tilbygg/modernisering.

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)
Kjedehus	89	22

Kommentar

Kjedehus

Boligen har 111 kvm. bruksareal (BRA) hvor 89 kvm. er P-rom og 22 kvm er S-rom.

I tillegg har eneboligen en carport på 14 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Robert Vang	Takstingeniør
	Lill-Christin Frøyna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	6		0	3913.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkefare 12

Hjemmelshaver

Bekkefare 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /BEKKEFARET 1 BORETTSLAG	Org.nr. 954041026	Leil. nr.	Forretningsfører Larvik boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Frøyna Lill-Christin
---	-----------------------------	------------------	---	--

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En enebolig i rekke i Bekkefaret borettslag, med fin beliggenhet på Tagtvedt med 150 meter til 150 til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Thor Heyerdahls gate og inn i Bekkefaret, eneboligen er bygget i enden av blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og hekk. Tilkomsten til carporten er asfaltert og inngangspartiet har belegningsstein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 385 000	År 1989
----------------------------	-------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	29.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	27.08.2024	Tegninger, planopplysninger, kart, areal, midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE1574>

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