

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Frankendalsveien 89, 3274 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 2005, bnr. 1039
 Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1142

Referansenummer: FH7064

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

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

Frankendalsveien 89 er bygget i 2017 og har tre etasjer.

Bygningen har parkeringskjeller av betong, veggene er av bindingsverk og mur, utvendig er borettslaget pusset, malt og har liggende trepanel, bygningen har flatt tak.

Leiligheten har porttelefon og ligger i 2. etg. boligen har tilkomst via heis og felles trappegang.

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling: Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod / Teknisk rom og balkong med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponer leiligheten en nettingbod i kjelleren og garasjeplass i felles garasjeanlegg og fellesrom/stue i naboblokk.

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på badet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene er av bindingsverk og mur, utvendig er borettslaget pusset, malt og har liggende trepanel, bygningen har flatt tak.

Bygningen har malte trevinduer som er innadslående med toveis åpning, vinduet på kjøkkenet har toppsving og alle vinduene har 2-lags glass.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en skyvebalkongdør i malt tre med sidefelt og to store glassfelt, døren og sidefeltet har tre-lags glass.

Til leiligheten er det en 14 kvm balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er bygget i betong, opplagret på yttervegg og stålsøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, dørene har flate terskler.

Døren fra entreen og inn i stuen har glassfelt med små ruter, og døren fra stuen til soverommet er en skyvedør.

Det er garderobeskap montert på soverom ved entreen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I baderommet er det vaskeservant i innredning med hånddusj, speil med lys over, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusjvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk i dusjhjørnet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Vaskerommet har sluk foran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum og utslagsvask i stål. Det integrert platetopp, stekeovn på kjøkkenet og i tillegg er det vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i entreen og en på kjøkkenet. Det er sprinkelanlegg for brannslukking i leiligheten med dyser i alle rom og brannslukningsapparat på vaskerommet.

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

Boligen har en NIBE avtrekksvarmepumpe som betjener leilighetens balanserte ventilasjon, gulvvarme og varmtvannsproduksjon. Det foreligger ingen nærmere opplysninger om NIBE-aggregatet. Det anbefales at ny eier setter seg inn i anleggets funksjon, bruk og vedlikehold.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med hovedbryter og 10 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:

Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på badet og vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

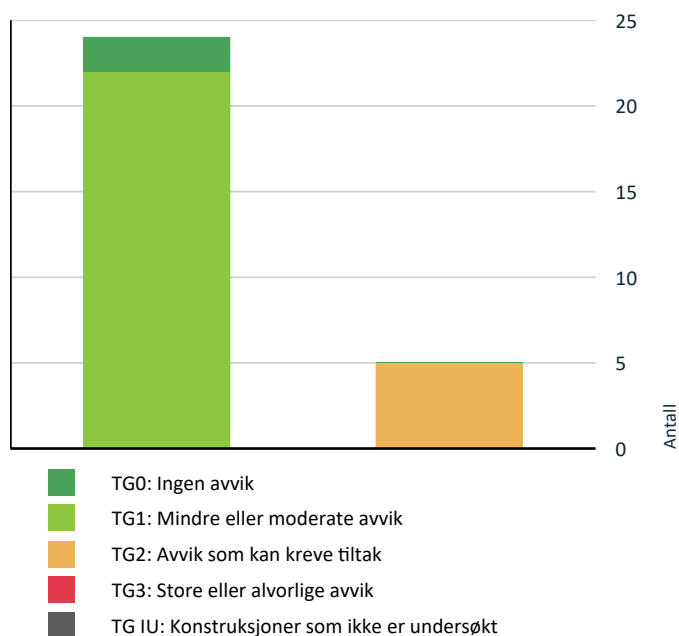
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkongdør | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Referanse: Ferdigattest 29.05.2017

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Rekvirent opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i eiers eie:

Tilbygg / modernisering

Modernisering Stue/kjøkken veggoverflater er malt

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er av bindingsverk og mur, utvendig er borettslaget pusset, malt og har liggende trepanel, bygningen har flatt tak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer som er innadslående med toveis åpning, vinduet på kjøkkenet har toppsving og alle vinduene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad to er gitt fordi vindusmalingen er slitt og trenger vedlikehold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Alt slitt og sprukket maling bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.

Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for fuktinntrenging og redusert funksjon og levetid på vinduene.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har en skyvebalkongdør i malt tre med sidefelt og to store glassfelt, døren og sidefeltet har tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad to er gitt fordi malingen utvendig er slitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Pusse og male karmene med egnet utendørs trebehandling.

Utbedre eller skifte ut skadde og sprukne partier av treverket.

Kontrollere tetting og beslag rundt dørkarmene.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktopptak og råte i treverket.

Redusert levetid og funksjon på terrassedørene.

Risiko for at skadene utvikler seg til lekkasjepunkter ved slagregn.



Balkongdør

TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 14 kvm balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er bygget i betong, opplagret på yttervegg og stålsøyler.

Gulvet på balkongen er av ubehandlet betong og ligger over terrassen til leilighetene under.

Rekkverket er av lakkert aluminium, med stående aluminiums spiler og flat håndløper.

Rekkverkshøyden er 1 m



Balkong

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi parkettskjøtene har hevet seg noe, og kan oppleves slik at man henger fast med sokker ved gange.

Videre er det registrert en mindre sprekk i gulvet langs skyvedøren til balkongen.

Forholdene kan skyldes fuktvariasjoner, bevegelser i underlaget eller normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Parketten kan slipes eller punktutbedres der dette er mulig.

Ved større bevegelse eller videre utvikling kan utskifting av berørte partier vurderes.

Området ved skyvedøren bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan ujevnhetene øke over tid, komfort og brukervennlighet kan bli redusert, sprekker kan utvikle seg videre ved fukt- eller temperaturpåvirkning,

Forholdet kan påvirke opplevd standard og estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i leiligheten av betongelementer.

Jeg har målt 4 mm høydeforskjell i stuen og i entreen.

Det er minimale 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 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler, dørene har flate terskler.

Døren fra entreen og inn i stuen har glassfelt med små ruter, og døren fra stuen til soverommet er en skyvedør.

Jeg minner om at soveromsdøren fra entreen og baderdøren har bruksslitasje på karm og listverk.



Soveromsdør

Tilstandsrapport



Dør fra entreen til kjøkken/stue

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er garderobeskap montert på soverom ved entreen.



Garderobeskap

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I baderommet er det vaskeservant i innredning med hånddusj, speil med lys over, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusjvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk i dusjhjørnet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dørterskelen til dusjveggen der lokalt fall rundt sluk starter.

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

Gulvoverflaten er tilnærmet flat fra dørterskelen og 1 meter inn i rommet.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran under dørterskel uten å gjøre inngrep i fugen.

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 to er gitt fordi baderomsgulvet er tilnærmet flatt 1 meter innenfor døren og mangler membranoppkant mot dørterskelen.

Regelverket etterspør membranoppkant mot dørterskel på minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Mot dørterskelen er det en fuge og det er ikke mulig å inspisere topp membran under dørterskel uten å gjøre inngrep i fugen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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. Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten 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.



Tilnærmet flatt baderomsgulv



Fuget dørterskel

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig sluk mansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke dokumentert membranoppkant på dørterskel og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved døråpningen.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til dokumentasjon og oppkant på membran mot dørterskel.

Membranoppkant 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.



Sluk baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I baderommet er det vaskeservant i innredning med hånddusj, speil med lys over, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusjvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har sluk i dusjhjørnet

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i boligen med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt hulltaking i boden, i tilleggende 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.



Hulltaking i bod mot dusjnasje 12.02.2026

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

I vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under døren.

Vaskerommet har sluk foran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 22 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fugen under dørterskelen er 31 mm.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran under dørterskel uten å gjøre inngrep i fugen.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig sluk mansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Sluk vaskerom

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

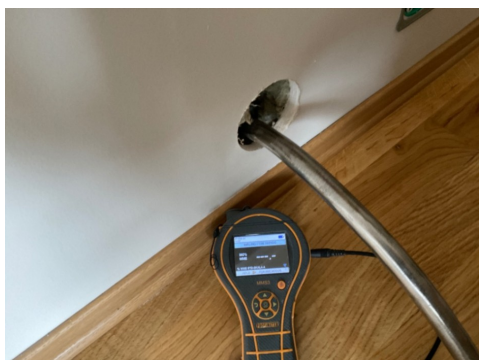
Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i soverommet, 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.



Fukt måling i soveromsvegg 12. februar 2026.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum og utslagsvask i stål.

Det integrert platetopp, stekeovn på kjøkkenet og i tillegg er det vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut.



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra kjøkknet via balansert anlegg.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Det er elektronisk lekkasjestopper montert i rør i rørskapet.

Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden
Skapet er drenert til gulvet i boden som har sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.



Rør i rør skap, Tappevann

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og på badet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en NIBE avtrekksvarmepumpe som betjener leilighetens balanserte ventilasjon, gulvvarme og varmtvannsproduksjon.

Det foreligger ingen nærmere opplysninger om NIBE-aggregatet. Det anbefales at ny eier setter seg inn i anleggets funksjon, bruk og vedlikehold.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen har en NIBE avtrekksvarmepumpe som betjener leilighetens balanserte ventilasjon, gulvvarme og varmtvannsproduksjon.

Det foreligger ingen nærmere opplysninger om NIBE-aggregatet. Det anbefales at ny eier setter seg inn i anleggets funksjon, bruk og vedlikehold.



Avtrekksvarmepumpe og gulvvarmeskap

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en NIBE avtrekksvarmepumpe som betjener leilighetens balanserte ventilasjon, gulvvarme og varmtvannsproduksjon.

Det foreligger ingen nærmere opplysninger om NIBE-aggregatet. Det anbefales at ny eier setter seg inn i anleggets funksjon, bruk og vedlikehold.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har gulvvarme i alle rom med unntak av baderom og vaskerom.



Skap for fordeling av gulvvarmeanlegg plassert boden.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter og 10 automatsikringer, er montert i boden.

Boligen har oppvarming med:
Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på badet og vaskerom.

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.
2017 Jeg har blitt forvist samsvarserklæring fra 8. mai 2017 (byggeår) og ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

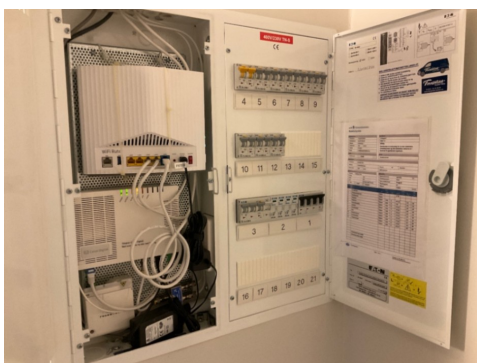
Nei

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



Sikringsskap

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

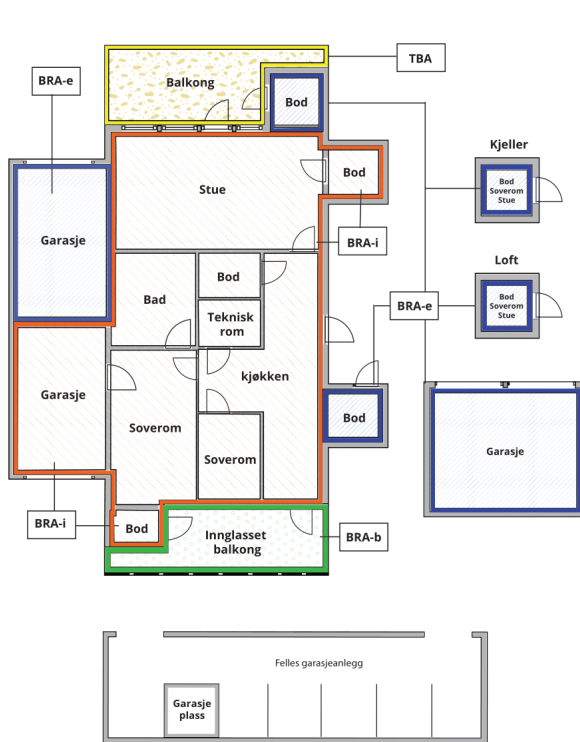
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	81	5		86	14
SUM	81	5			14
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles trappegang og heis.
Boligen har porttelefon og er tilkoblet bygningens brannsentral.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 7 m²

Bad: 5,1 m²

Vaskerom: 4,5 m²

Stue/kjøkken: 36,5 m²

Soverom 1: 13,8 m²

Soverom 2: 7,2 m²

Bod / Teknisk rom: 3 m²

Åpent utvendig areal, balkong: 14 m² (TBA)

Kjellerbod: 5 m² (BRA-e)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

Parkeringsplass i felles garasje merket med, Frankendalsveien 90, H0201.

Fellesrom/stue i naboblokk.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på badet og vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Kjetil Tanum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	1039		0	4312.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frankendalsveien 89

Hjemmelshaver

Hovland Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/HOVLAND PARK BORETTSLAG	917006598	H0201	Larvik boligbyggelag	Tanum Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frankendalsveien 89 er en andel i Hovland Park borettslag, leiligheten ligger i 2. etasje og er sentralt plassert på Hovland med ca 200 meter til dagligvare, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Frankendalsveien 89 har direkte adkomst fra Frankendalsveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026	Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.06.2024		Gjennomgått	7	Nei
Oppmåling/skisser	12.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.