

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torpelia 11, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4094, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 21510-1048

Referansenummer: AD1285

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



**VANG TAKST**



Medlem av  
**Norsk takst**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

Torpelia 11 er bygget fra 2021 med ferdigattest i 2023. Bygningen er fundamentert på isolerte L-elementer og støpt plate på mark med vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel og lyse steniplater som kontrast. Taket er saltak med tekking av beslag/båndtekking, med påmontert solcellepanel.

Boligen har en utleiedel i 1. etasje og har følgende planløsning:

1. etasje: entré, gang m/trapp, 3 soverom, badrom, vaskerom/teknisk
2. etasje: stue/kjøkken m/trapp, 3 soverom, badrom, gang

Leilighet: entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, bad-/vaskerom, teknisk rom/bod

På eiendom er det en dobbel garasje med to boder, tilkomst og oppstillingsplasser for biler er asfaltert.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyl, Laminat  
Vegger: Malt plater  
Tak: Malte plater

Bygningen har oppvarming via:

- luft til vann varmpumpe med vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- elektriske varmekabler i gulvene på baderommene
- gasspeis i stuen i 2. etasje

Jeg konkludere med at leiligheten og boligen generelt fremstår i meget god stand, leiligheten opplyses å ha vært bebodd det siste året og boligen er nylig ferdigstilt.

## Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående brunbeiset trepanel og lyse felter av steinplaneter.

Takkonstruksjonen til bygningen er saltak oppbygd med sperrer med innvendig skråhimling i stuen og kjøkkenet i 2. etasje. Boligen har taktekkingen av båndtekking med stål/aluminiumsplater, og på bygningen er det lakkerte takrenner og plastbelate beslag og snøfangere.

Boligen har innadslående PVC vinduer med to veis åpning og persienner. Vinduene er listefrie innvendig.

Bygningen har to hvitmalt hovedinngangsdører med tre rektangulære glassfelt og tre heve skyvedører som gir tilkomst til plattingene i 1. etasje og terrassen i 2. etasje.

Til leiligheten i 1. etasje er det en platting bygget i tre med tilkomst fra stuen.

Platting er 11 kvm og ligger på mark 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen. Gulvet på platingen er av brunbeiset terrassebord med riller og er uten rekkverk.

Til boligen er det:

- Platting bygget i tre med tilkomst fra soverommet i 1. etasje. Platting er 23.3 kvm, ligger på mark, 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen. Gulvet på balkongen er av brunbeisete terrassebord med riller og er uten rekkverk.

- Terrasse med tilkomst fra stuen i 2. etasje terrassen ligger over soverommet i 1. etasje og er på 8,7 kvm.

Gulvet på terrassen er av brunbeisete terrassebord med riller og har tekking av asfaltapp med avrenning ut over ytterveggen uten takrenne.

Rekkverket er av glass og aluminium og med firkantet håndløper.

Rekkverkshøyden er 1.1 meter

Bygningen har glasstak/entré tak over inngangsdørene til leiligheten og boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyllaminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Boligens:innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, vinyllaminat  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

Bygningen har støpt gulv mot terrenget med vannbåren varme og etasjeskiller bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Til boligen er det en stålppe ut igjennom ytterveggen i stuen, til pipen er det tilkoblet en gassovn med tilhørende gassskap montert utvendig på hjørnet mot garasjen.

I boligen er det er innvendig lakker tretrapp fra gangen og opp i kjøkken/stue i 2. etasje. Trappen har mørke stående trespiler til rekkeverk og lakkert håndløper på veggen.

Hele boligen har hvitmalte slette dører med pakningslist og luftespalte i dørbildet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg. Bolig  
Baderommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

Bad 2. etasje Bolig

Baderommet i 2. etasje i boligen har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

Vaskerom/teknisk Bolig

Vaske-/teknisk rom i boligen har tilkomst fra gangen.

I rommet er det sluk midt i rommet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malt innvendig tak

Bad/vaskerom Leilighet

Baderommet i leiligheten har tilkomst fra enteen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnische og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er lufte spalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i leiligheten i 1. etasje er i åpen løsning med stuen og har tilkomst fra enteen. Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og frysenskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:  
Gulv: vinyl Laminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Kjøkkenet i boligen ligger i 2. etasje og er i åpen løsning med stuen, rommet har tilkomst fra trappen i 1. etasje. Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og frysenskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:  
Gulv: Laminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.

Boligen og leiligheten har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i de tekniske rommene.

Leiligheten i 1. etasje og boligen i 1. og 2. har hver sin luft til vann varmpumpe.

Bygningen har to varmtvannstanker som også forsyner boenhetene og garasjen med gulvvarme. Varmtvannstankene er plassert på de tekniske rommene.

Boligen har solcellepanel montert på takflaten mot Helgeroa og betjeningspanelet/overvåkingen er plassert på veggen innvendig i garasjen.

Bygningen har vannbåren varme i gulvene i 1. etasje og i gulvet i garasjen med styreenhet, og fordelingsskap i de tekniske rommene.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 40 ampere hovedbryter og 12 automatsikringer er montert i entreen

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommet.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedbryter og 19 automatsikringer er montert i entreen.

Oppvarming:  
Boligen har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommene.

I leiligheten er det 1 røykvarsler plassert i stuen og brannslukningsapparat i entreen.

I boligen er det to røykvarslere, en plassert i gangen i 1. etasje og en i stuen i 2. etasje. Det er to brannslukningsapparat i boligen ett i entreen og ett på kjøkkenet

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn og jeg har ingen opplysninger om dreneringen på eiendommen. Bygningen har grunnmur av isolerte L- elementer.

Torpelia 11 har en flat tomt med asfaltert innkjøring og oppstillingsplass eiendommen har plen og beplantning.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene. Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegninger og ferdigattest er forevist

## Garasje

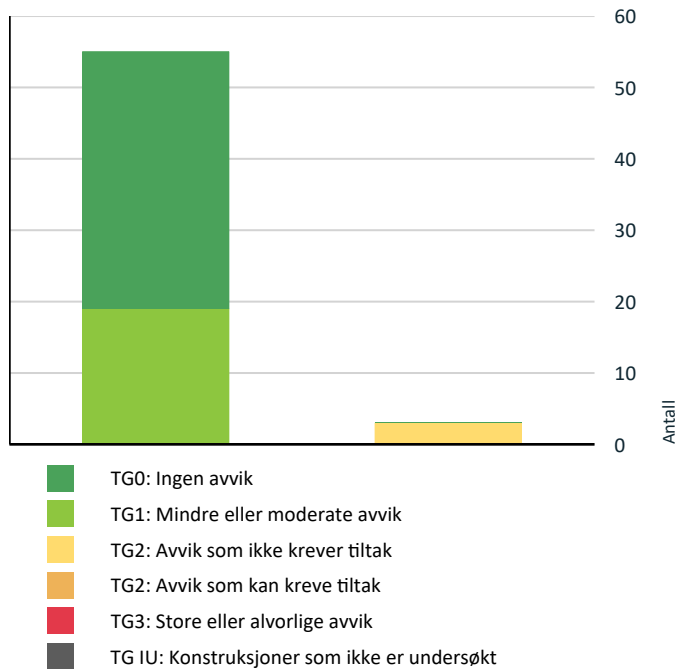
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger og ferdigattest er forevist



# 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.

### Enebolig

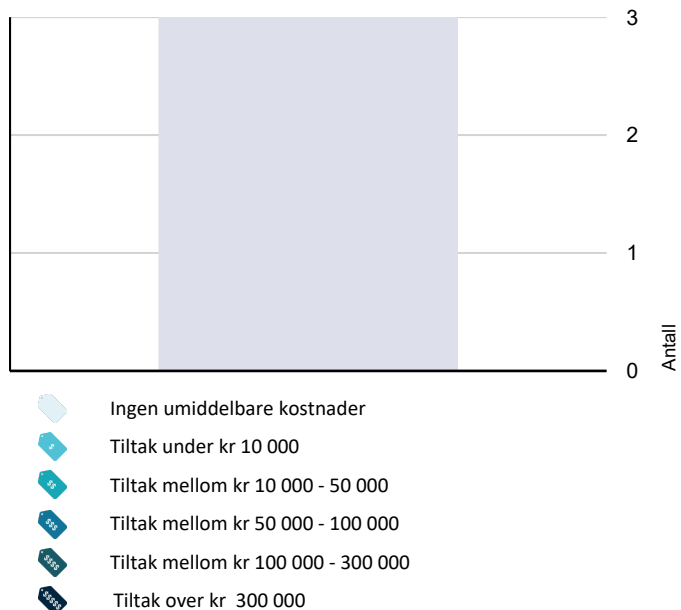
#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk Bolig > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk Bolig > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad Bolig > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2021

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

**Vedlikehold**  
Bygget er nylig oppført med ferdig attest fra 2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekkingen av båndtekkning med stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

På bygningen er det lakkerte takrenner og plastbelate beslag og snøfangere.

### Veggkonstruksjon

Eneboligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående brunbeiset trepanel og lyse felter av steinplaneter.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen til bygningen er saltak oppbygd med sperrer med innvendig skråhimling i stuen og kjøkknet i 2. etasje. Konstruksjonen har ingen inspeksjonsmulighet.

### Vinduer

Boligen har innadslående PVC vinduer med to veis åpning og persiener. Vinduene er listefrie innvendig.



### Dører

Bygningen har to hvitmalt hovedinngangsdører med tre rektangulære glassfelt.

### Terrassedører

I bygningen er det tre heve skyvedører som gir tilkomst til plattingene i 1. etasje og terrassen i 2. etasje.



Terrassedør i leilighet

# Tilstandsrapport



Terrassedør 2. etg.

## TG 0 Platting/Terrasse Bolig

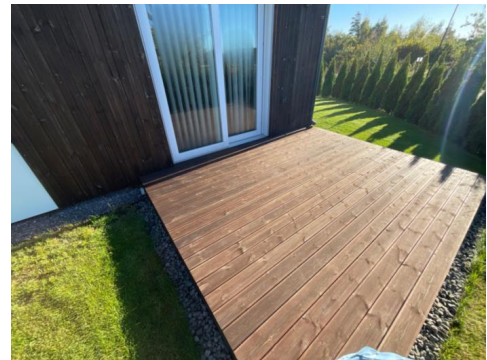
Til boligen er det:

- Platting bygget i tre med tilkomst fra soverommet i 1. etasje. Platting er 23.3 kvm, ligger på mark, 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen.  
Gulvet på balkongen er av brunbeisete terrassebord med riller og er uten rekkverk.

- Terrasse med tilkomst fra stuen i 2. etasje terrassen ligger over soverommet i 1. etasje og er på 8,7 kvm.  
Gulvet på terrassen er av brunbeisete terrassebord med riller og har tekking av asfaltapp med avrenning ut over ytterveggen uten takrenne. Rekkverket er av glass og aluminium og med firkantet håndløper. Rekkverkhøyden er 1.1 meter

Til leiligheten i 1. etasje er det en platting bygget i tre med tilkomst fra stuen.  
Platting er 11 kvm og ligger på mark 0,25 m over terrenget og den gir tilgang til plenen.  
Gulvet på platingen er av brunbeiset terrassebord med riller og er uten rekkverk.

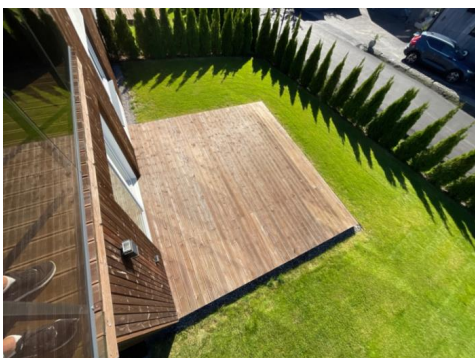
Årstall: 2021



Terrasse leilighet

## TG 0 Andre utvendige forhold

Bygningen har glasstak/entrétak over inngangsdørene til leiligheten og boligen.



## TG 0 Platting Leilighet



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Vinyllaminat  
Vegg: Malte plater  
Tak: Malte plater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, vinyllaminat  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv mot terrenget med vannbåren varme.

I leiligheten har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra hjørnet til kjøleskapet til punkt ved inngangsdøren og punkt ved terrassedøren.

I boligen har jeg målt 7 mm høydeforskjell fra døren gangen til endeveggen i soverommet.



## TG 1 Etasjeskille 1. og 2. etasje

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

(Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.)

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

I boligen har jeg målt 5 mm høydeforskjell fra senter stuegulv til endeveggen i soverommet.

## TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det er innvendig laker tretrapp fra gangen og opp i kjøkken/stue i 2. etasje. Trappen har mørke stående trespiler til rekkeverk og lakkert håndløper på veggen.



## TG 0 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen, men det var forskriftskrav på byggetidspunktet og det er å forvente at det er riktig utført.

Radon måling er ikke utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

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

## TG 0 Innvendige dører

Hele boligen har hvitmalt slette dører med pakningslist og luftespalte i dørbladet.

## TG 0 Pipe og ildsted

Til boligen er det en stålpipe ut igjennom ytterveggen i stuen, til pipen er det tilkoblet en gassovn med tilhørende gassskap montert utvendig på hjørnet mot garasjen.



Dør i leilighet

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD BOLIG

# Tilstandsrapport

## Generell

Baderommet i 1. etasje i boligen har tilkomst fra gangen. I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater



Baderom 1. etasje bolig

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Overflater Gulv

Jeg har målt 46 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 250 cm)



## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og ukjent membran, eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelsen.



## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med overskap, speil og lysarmatur, hengslede dusjvegger, vegghengt toalett og elektriske varmekabler gulvet.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 0 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket og lufte spalte i døren.

## 1. ETASJE > BAD BOLIG

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi baderommet i boligen nylig er oppført, ubrukt og eier opplyser om at dokumentasjon på utførelse foreligger.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### Generell

# Tilstandsrapport

Vaske-/teknisk rom i boligen har tilkomst fra gangen. I rommet er det sluk midt i rommet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med luften spalte i døren

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt innvendig tak



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 21 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 130 cm)

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig overkant flis og det er mindre en 25 mm fra topp membran til topp slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke forskriften krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett i sluket og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi eier har utbedret membran i fordelerskap for gulvvarmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må vite om utbedringen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det sluk midt på gulvet, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat, styring for gulvvarme, rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom luften ventil i taket og luftspalte i døren.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOLIG

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi vaske-/tekniskrom i boligen nylig er oppført og eier kan fremskaffe dokumentasjon på utførelse.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### Generell

Baderommet i leiligheten har tilkomst fra enteen. I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnisse og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater



Baderom leilighet

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

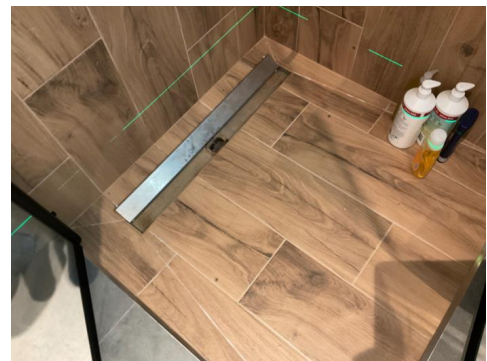
### ! TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 180 cm)  
Gulvet har 1:100 fall fra døren mot sluket.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Eier opplyser om at dokumentasjon kan fremvises.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, vegghengt toalett på yttervegg, hengslede dusjvegger, nedsenker dusjnisse og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, i gulvet er det elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### ! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom luften ventil i taket og luften spalte i døren.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren, under dusjgarntyr og i nedre hjørne i dusjnisen og det er funnet forskjeller.

Målingene 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.

Det er nødvendig å fremskaffe dokumentasjon på baderommet for å bekrefte utførelsen.

Baderommet i 2. etasje i boligen har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater



2. ETASJE > BAD BOLIG

Generell



Bad 2. etasje

2. ETASJE > BAD BOLIG

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD BOLIG

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 190 cm)

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi topp membran ved dørterskel er ikke synlig eller dokumentert overkant flis.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende med dette avviket, men ny eier må være klar over at fukt opptrekk kan forplante seg fra flisefuge til vinyl/laminat ved vann på gulvoverflaten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett i sluket, membranen er ukjent, eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelsen.



## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, badekar vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD BOLIG

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi baderommet i boligen nylig er oppført og eier opplyser å ha dokumentasjon på utførelse.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten i 1. etasje er i åpen løsning med stuen og har tilkomst fra enteen.

Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: vinyl Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

Kjøkkenet har vært i bruk, men kan sees på som nytt.



Kjøkkenet i leilighet

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### ! TG 1 Avtrekk

I leiligheten er kjøkkenventilatoren uten avtrekk ut.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP BOLIG

#### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligen ligger i 2. etasje og er i åpen løsning med stuen rommet har tilkomst fra trappen i 1. etasje.

Kjøkkenet har innredning med slette grå fronter med aluminiumslist som håndtak, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum med avrenning, kjøøl og fryseskap, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

# Tilstandsrapport



Kjøkken i 2. etasje, bolig

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP BOLIG

### ! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på baderommet. Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i vaske-/teknisk rom. Hoved stoppekranen til boligen er i rør i rør skapet.



Rør-i-rør skap, leilighet



Rør-i-rør skap, bolig

### ! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i Torpelia 11.

### ! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjon med Dimplex aggregat plassert i vaske-/tekniskrom.

### ! TG 0 Varmepumpe

Leiligheten i 1. etasje og boligen i 1. og 2. har hver sin luft til vann varmpumpe.



Varmepumpe leilighet

# Tilstandsrapport



Varmepumpe bolig

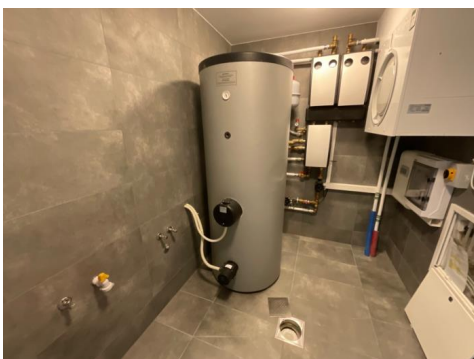
## ! TG 0 Varmtvannstank

Bygningen har to varmtvannstanker som også forsyner boenhetene med gulvvarme.

Varmtvannstankene er plassert på de tekniske rommene.



Varmtvannstank leilighet



Varmtvannstank bolig

## ! TG 0 Solcelleanlegg

Boligen har solcellepanel montert på takflaten mot Helgeroa og betjeningspanelet/overvåkingen er plassert på veggen innvendig i garasjen.



## ! TG 0 Vannbåren varme

Bygningen har vannbåren varme i gulvene i 1. etasje og i gulvet i garasjen, med styreenhet, og fordelingskap i de tekniske rommene.



Vannbåren varme i leilighet



Vannbåren varme i bolig

## ! TG 0 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 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 40 ampere hovedbryter og 12 automatsikringer, er montert i entreen

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommet.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med 50 ampere hovedbryter og 19 automatsikringer, er montert i entreen.

Oppvarming:  
Boligen har oppvarming via vannbåren varme i gulvene og elektriske varmekabler på baderommene.

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.

**2021**

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

**Ja IT elektro as**

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

**Ja**

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?

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

**Nei**

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

**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**

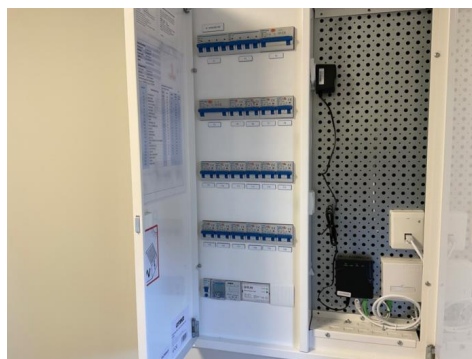
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar



Sikringsskap leilighet



Sikringsskap bolig

**TG 0** Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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 leiligheten er det 1 røykvarsler plassert i stuen og brannslukningsapparat i entreen.

I boligen er det to røykvarslere, en plassert i gangen i 1. etasje og en i stuen i 2. etasje. Det er to brannslukningsapparat i boligen ett i entreen og ett på kjøkkenet

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Jeg har ingen opplysninger om drenering på eiendommen.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte L- elementer.

### TG 0 Terrengforhold

Torpelia 11 har en flat tomt med asfaltert innkjøring og oppstillingsplass, einedommen har plen og beplantning.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene.  
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2023

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er nylig oppført med ferdig attest fra 2023.

### Beskrivelse

Torpelia 11 har en dobbel garasje med to låsbare boder i bakkant.

Garasjen har støpt gulv med vannbåren varme, veggene er av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, taket er saltak med tekking av blekk/båndteking og med snøfangere.

Garasjeporten er leddet og i stål/aluminium.

Innvendig har garasjen og bodene overflater med.

Gulv: Flis

Vegg: Malte plater, komposittplater med mursteinsmønster

Tak: Malte plater

Innvendig i garasjen er fordelingsskapet til gulvvarmen i bygningen og betjeningspanelet til solcellepanelet som er montert på taket til boligen.



# 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 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 bod
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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117			117	34
2. Etasje	108			108	9
<b>SUM</b>	<b>225</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré Leilighet, Stue/kjøkken Leilighet, Soverom 1 Leilighet, Soverom 2 Leilighet, Bad/vaskerom Leilighet, Teknisk rom med sluk Leilighet, Entré Bolig, Gang med trapp Bolig, Soverom 3 Bolig, Soverom 4 Bolig, Soverom 5 Bolig, Bad Bolig, Vaskerom/teknisk Bolig		
2. Etasje	Stue/kjøkken m/trapp Bolig, Gang Bolig, Soverom 1 Bolig, Soverom 2 Bolig, Soverom 3 Bolig, Bad Bolig		



## Kommentar

Bygningen består av to etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

### Romfordeling bolig:

#### 1. etg:

Entré: 5 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 15,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,4 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 8,4 m<sup>2</sup>

Baderom: 4,7 m<sup>2</sup>

Vaskerom/teknisk: 4,9 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 23,3 m<sup>2</sup> (TBA)

#### 2. etg:

Stue/kjøkken m/trapp: 55,7 m<sup>2</sup>

Soverom 4: 9,2 m<sup>2</sup>

Soverom 5: 14,2 m<sup>2</sup>

Soverom 6: 11,5 m<sup>2</sup>

Baderom: 6,2 m<sup>2</sup>

Gang: 6,2 m<sup>2</sup>

Terrasse: 8,7 m<sup>2</sup> (TBA)

### Romfordeling leilighet:

Entré: 3,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 18 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,9 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,2 m<sup>2</sup>

Bad-/vaskerom: 4,9 m<sup>2</sup>

Teknisk rom/bod: 3,4 m<sup>2</sup>

Terrasse/platting: 11 m<sup>2</sup> (TBA)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest er forevist

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fremskaffe dokumentasjon på etasje skille der det er montert downlights i leilighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er nylig oppført 2021-2023

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod 1, Bod 2	

### Kommentar

Den doble garasjen består av tre rom:

Garasje 29,7 m<sup>2</sup>

Bod 1: 3,8 m<sup>2</sup>

Bod 2: 3,9 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest er forevist

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygningen er nylig oppført 2021-2023

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	222	3
Garasje	0	39

---

**Kommentar**

Enebolig	Boligen har 225 kvm. bruksareal (BRA) hvor 222 kvm. er P-rom og 3 kvm er S-rom.  I tillegg har boligen en dobbel garasje og to boder.
Garasje	Garasjen har 39 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm er S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Robert Vang	Takstingeniør
27.9.2024	Robert Vang Piotr Adam Lubecka	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	206		0	692.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torpelia 11 A

### Hjemmelshaver

Lubecka Estera Weronika, Lubecki Piotr Adam

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Torpelia 11 ligger fint plassert på Torpefeltet med ca 1500 meter til sjøen og dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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, tilkomst og bil oppstilling er asfaltert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
760 491	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring/fullmakt	16.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger og ferdigattest	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	16.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Uavhengig kontroll våtrom	19.05.2022	Faktura, Boligbygg Tønsberg	Gjennomgått	1	Nei
Trykktest	12.07.2022	Målerapport trykktest, BM v/Roar Ackermann Madsen	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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/AD1285>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon