


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skrenten 67 , 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2822, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 19959-2456

Referansenummer: XX1292

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Solberg



AGERIA
takst-bygg-rådgiving

Medlem av
NII
Norsk takst



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.

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprette i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.



Rapportansvarlig

Atle Solberg

atle@ageria.no

901 73 900



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Eier opplyser om bl.a:

- * Ny balkong mot syd.
- * Ny bod under balkong
- * Montert luft-luft varmepumpe
- * Nye innvendig dør 1 etg
- * Lagt gulv på deler av loft

BYGGEMETODE:

Grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk og kledning på fasader. Takkonstruksjon m/pulttak. Som taktekkning er det benyttet betongtakstein.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn
- * Luft-luft varmepumpe

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er W-takstoler som er tekket med diffusjon åpent undertak og med utvendig betong takstein. Fra byggeår. Taket fremstår uten synlige skader eller avvik Renner og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bindingsverk konstruksjoner fra byggeår med utvendig liggende kledning på 1 etg og deler av sokkel etasje mot øst og syd. Murvegger mot oppfylt terreng mot nord. Det er tilgang til loft via loftstrapp fra soverom/kontor 1 etg. Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjons info på produktet forteller en u-verdi på 1.0. Malt hovedytterdør til entre. Malt balkongdør fra stue til balkong Malt balkongdør fra soverom sokkel etg. til hage. Malt boddør til gang sokkel etg.

Balkong med tilgang fra stue 1 etg og hage på ca 54 m2. Rekkverks høyde er 100 cm Litt malingflass på rekkverk topp. Anbefaler normalt vedlikehold Tre trinns trapp fra gårds plass til inngangsdør og en til balkong. Det er lagt belegningsstein under balkonger på bakkeplan. Balkong mot syd har tett dekke på med kassetter mellom bjelker.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt

(f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje.

Bom i noen gulvfliser i bod sokkel etasje bak dør.

Tradisjonelt bygget trebjelkelag mellom sokkel etasje og 1 etasje.

Betong dekke i sokkel etasje.

Element pipe fra byggeår.

Feie luke i soverom sokkel etasje.

Peisovn i stue 1 etasje.

Rom under terreng er bod, vaskerom og bad sokkel etasje.

I bod er det pussede murvegger og flis på gulv.

Vaskerom og bad er det flis på vegger og gulv.

Det er foretatt overflate måling etter fukt, uten registret fukt.

Tretrapp med malte vanger, hånd løper og rekkverk. Eik i trappetrinn.

Rekkverk målt til 90 cm

Malte fyllingsdører og dører med glass fra forskjellige år.

Selger opplyser om at glassdører er satt inn av dem.

Ingen avvik utover normal slitasje.

Dør til bod sokkel etasje subber litt på terskel.

varmekabel i entre 1 etg. Ganger og soverom i sokkel etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår med tilgang fra gang sokkel etasje

Vegger: Flis

Gulv: Flis med varmekabler

Himling: Malte plater

Downlights: Nei

Det er målt 13mm fall fra topp flis ved terskel til topp sluk..

Terskel er 40mm høyere en flis, men det er ikke membran oppkant ved terskel.

Det er ikke 1:100 fall på gulv i rommet. Det er ikke 1:50 fall rundt sluk.

Det er to plast sluk i rommet. Et i dusjsonen og et under badekar.

Det er observert synlig membran under klemring i slukene.

Det er ikke membran oppkant ved terskel.

Rommet er innredet med benkeskap med heldekkende servant, dusjvegger, vegghengt toalett og badekar.

Ingen avvik utover normal slitasje

Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Manglende tilluft ved dør.

Hulltaking utført fra gang bak innredning Det ble ikke målt

Beskrivelse av eiendommen

fuktinnhold.

Vaskerom

Vaskerom med tilgang fra gang i sokkel etasje

Vegger: Flis

Gulv: Flis med varmekabler

Himling: Malte plater

Downlights: Nei

Det er målt 25mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis foran sluk.

Terskel er 40mm høyere en flis.

Det er 1:100 fall på gulv i rommet.

Det er ikke membran oppkant v/terskel.

Plastsluk og membran fra byggeår

Det er observert membran under klemring i sluk.

Rommet er innredet med benkeskap, laminat benkeplate,

utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin

Mekanisk avtrekk vi ventilasjons anlegg

Manglende tilluft ved dør.

Rommet har fliselagte murvegger og det er derfor ikke foretatt hulltkning.

Eventuell hulltaking mot gang er risikofylt grunnet at vanntilførsel til vannskap går i denne veggen.

Det er foretatt overfalte målinger uten registrerte avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert

innebygde enheter som stekeovn og koketopp. Frittstående enheter som oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på

innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilgang fra entre.

Innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av plast som rør i rør system.

Observasjoner er gjort fra vannskap.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap på vaskerom

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg som er plassert på loft.

Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilluft i resterende rom.

Det er ikke ventil i bod sokkel etasje

Varmtvannstak på 198 liter fra byggeår.

Denne står plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

Tanken er tilkoblet elektrisitet via stikkontakt. Dagens krav er sikkerhetsbryter

Varmepumpe plassert under vindu mellom kjøkken og stue.

El-skap:

Plassering: Bod sokkel etasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 32A

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygge grunn er ukjent. Den faktiske byggegrunnen kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

Nedgravd drencsystem er ikke synlig.

Fuktsikring er bare delvis synlig

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell

besiktigelse.

Utvendige vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå. Iht. årstall ble det benyttet plast.

Selger opplyser om at avløp går via privat pumpekum.

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

[Gå til side](#)

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk til undertegnende.

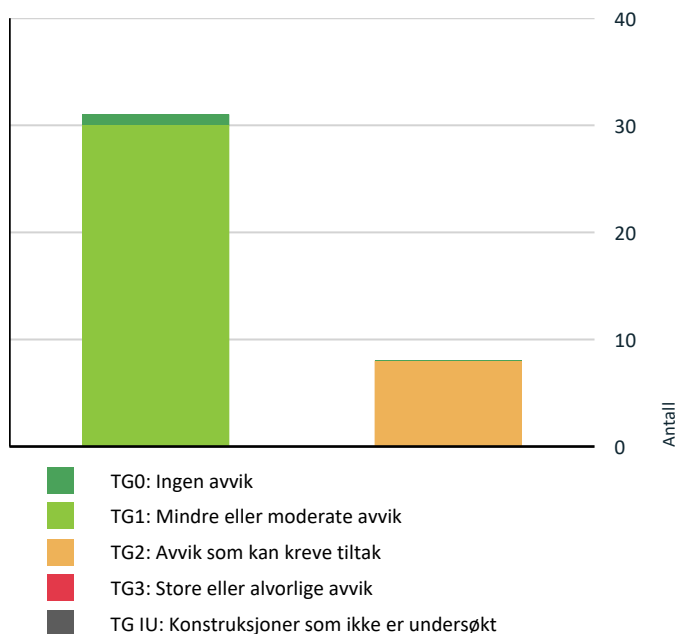
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest på garasjen til undertegnende

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > Sokkel etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

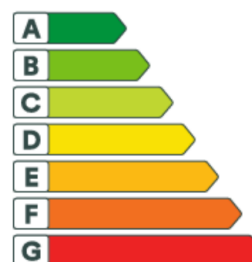
Beregning ut fra byggeår, Tek/krav og installasjoner for oppvarming.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

Anvendelse

Standard

Leilighet med varierende tilstand og standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med diffusjon åpent undertak og utvendig betong takstein. Fra byggeår. Taket fremstår uten synlige skader eller avvik

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Taktekking

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Ingen avvik



Takrenne

Tilstandsrapport

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjoner fra byggeår med utvendig liggende kledning på 1 etg og deler av sokkel etasje mot øst og syd.
Murvegger mot oppfylt terreng mot nord.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler fra byggeår. Diffusjons åpent undertak.
Taket fremstår som solid uten avvik.
Tilgang via loftstrapp fra soverom/kontor 1 etg.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Produksjons info på produktet forteller en u-verdi på 1.0.
Normal slitasje



Vinduer mot øst

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør til entre.
Malt balkongdør fra stue til balkong
Malt balkongdør fra soverom sokkel etg. til hage.
Malt boddør til gang sokkel etg.

Normal slitasje, men trenger vedlikehold.

Tilstandsrapport



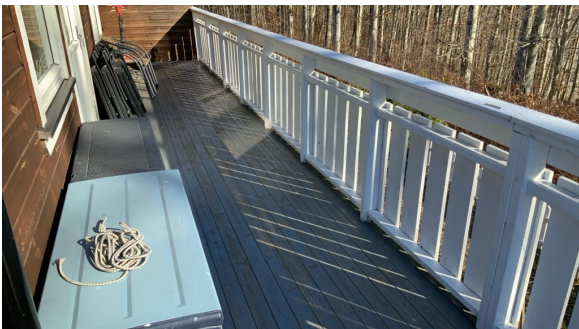
Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilgang fra stue 1 etg og hage på ca 54 m². Rekkverks høyde er 100 cm

Balkongen fremstår med normal slitasje, trenger normalt vedlikehold.
Litt malingflass på rekkverk topp. Anbefaler normalt vedlikehold



Balkong mot øst



Balkong mot syd

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tre trinns trapp fra gårdsplass til inngangsdør og en til balkong.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er lagt belegningsstein under balkonger på bakkeplan.
Balkong mot syd har tett dekke med kassetter mellom bjelker.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje.

Bom i noen gulvfliser i bod sokkel etasje bak dør.



Vegg/tak stue



Gulv stue



Gulv entre

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

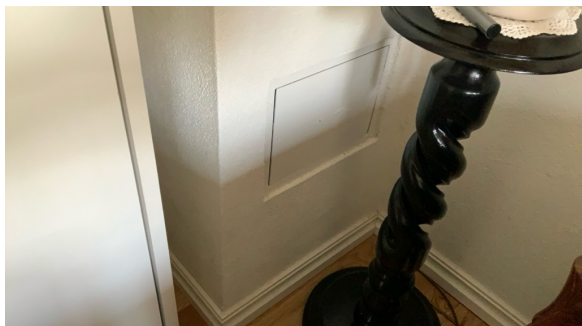
Tradisjonelt bygget trebjelkelag mellom sokkel etasje og 1 etasje.
Betong dekke i sokkel etasje.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element pipe fra byggeår.
Feie luke i soverom sokkel etasje.
Peisovn i stue 1 etasje.

Tilstandsrapport



Feieluke



Peisovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er bod, vaskerom og bad sokkel etasje.
I bod er det pussede murvegger og flis på gulv.
Vaskerom og bad er det flis på vegger og gulv.
Det er foretatt overflate måling etter fukt, uten registret fukt.

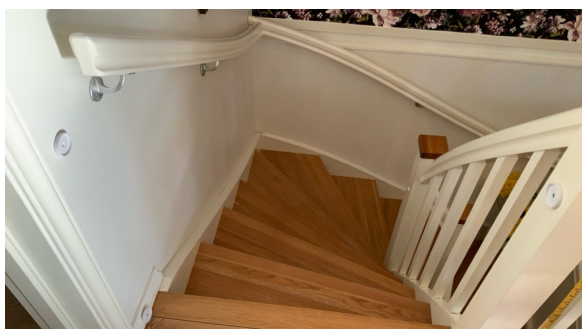


Overflate måling på mur

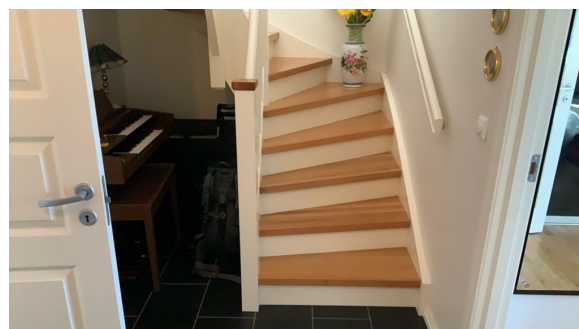
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger, hånd løper og rekkverk. Eik i trappetrinn.
Rekkverk målt til 90 cm



Trapp fra 1 etg



Trapp fra sokkel etg

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte fyllingsdører og dører med glass fra bygge år.
Selger opplyser om at glassdører er satt inn av dem.

Ingen avvik utover normal slitasje.

Dør til bod sokkel etasje subber litt på terskel.



Tette dører



Dører med glass

VÅTROM

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med tilgang fra gang i sokkel etasje

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Flis
Himling: Malte plater
Downlights: Nei

Normal slitasje

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Flis med varmekabler

Det er målt 25mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis foran sluk. Terskel er 40mm høyere en flis.

Det er 1:100 fall på gulv i rommet.

Det er ikke membran oppkant v/dør.

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og membran fra byggeår

Det er observert membran under klemring i sluk.

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk Vaskerom



Sluk Vaskerom

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap, laminat benkeplate, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

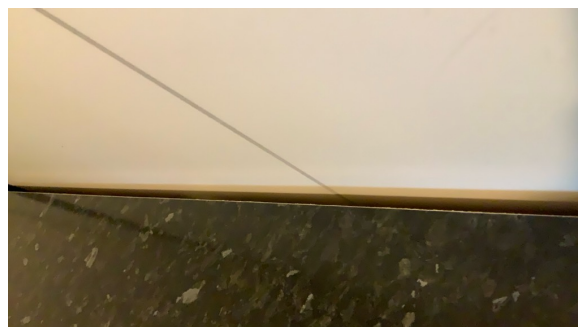
Ytterligere skader.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Bytte benkeplate.



Utslagsvask



Benkeplate mot vegg

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk vi ventilasjons anlegg
Manglende tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Ingen spalte ved dør



Ventil i tak

SOKKEL ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har fliselagte murvegger og det er derfor ikke foretatt hulltkning.
Eventuell hulltaking mot gang er risikofylt grunnet at vanntilførsel til vannskap går i denne veggen.

Det er foretatt overfalte målinger uten registrerte avvik.

SOKKEL ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med tilgan fra gang sokkel etasje

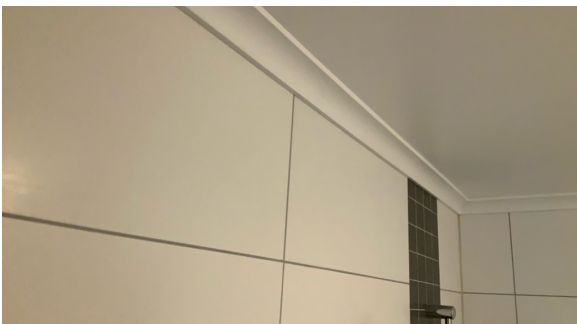
SOKKEL ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegg/himling

Beskrivelse

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Normal slitasje



Overflater vegg/himling

SOKKEL ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ingen membran ved terskel Gulv:
Flis med varmekabler

Det er målt 13mm fall fra topp flis ved terskel til topp sluk..
Terskel er 40mm høyere en flis, men det er ikke membran oppkant ved terskel.
Det er ikke 1:100 fall på gulv i rommet. Det er ikke 1:50 fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Vannlekkasjer kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Følg situasjonen og hold sluke åpne.



Gulv overflte

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plast sluk fra byggeår. Et i dusjsonen og et under badekar.
Det er observert synlig membran under klemring i slukene.
Det er ikke membran oppkant ved terskel.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er det begrenset tilgang til.
Det er ikke membran oppkant ved terskel

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Når sluket under badekar har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Manglende membran oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Følg situasjonen.
Montere fuktsensor som registrerer eventuell lekkasje.



Sluk under badekar



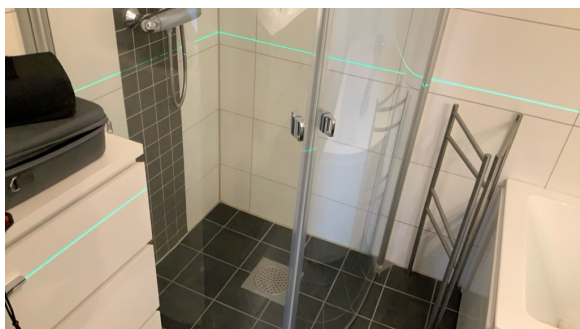
Sluk i dusj

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap med heldekkende servant, dusjvegger, vegghengt toalett og badekar.
Ingen avvik utover normal slitasje



Dusjvegger



Toalett og badekar



Innredning

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg.
Manglende tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Manglende spalte ved dør



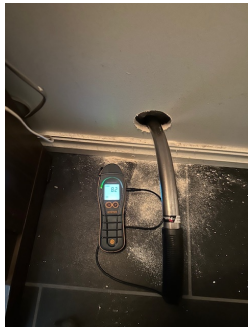
Ventil i himling

SOKKEL ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført fra gang bak innredning Det ble ikke målt fuktinnhold.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Tilstandsrapport

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje.

Det er montert innebygde enheter stekeovn og koketopp. Frittstående enheter som oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe vannskade og knirk på parkettgulv foran vask.

Det er registrert noe fukt svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin

Generell bruks slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere skader og oppsprekking av gulv

Ytterligere svelling av kanter på laminat benkeplate.

Konsekvens(anbefalte tiltak:

Følg situasjonen.

Bytte parkett.

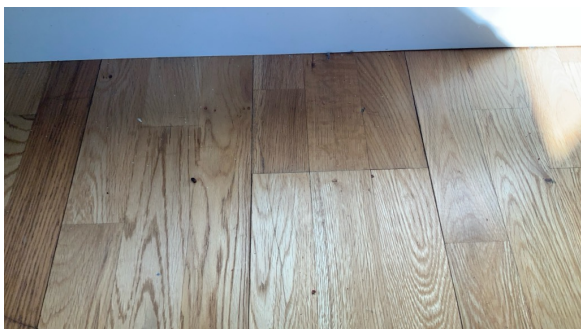
Bytte benkeplate.



Benkeplate



Overgang benkeplate vindu



Skadet parkett

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETT ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilgang fra entre.
Innredet med servant og toalett.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

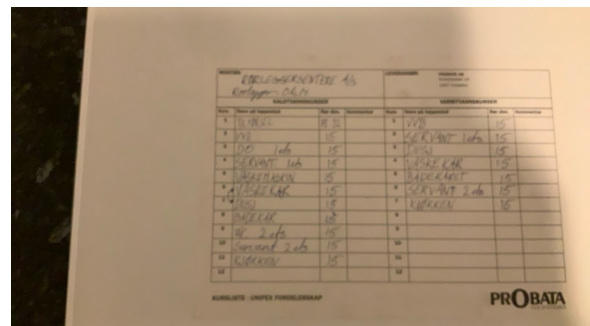
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast som rør i rør system.
Observasjoner er gjort fra vannskap.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på vaskerom



Vannskap med hovedstoppekra



Beskrivelse av kurser.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er av plast

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjons anlegg som er plassert på loft.
Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilluft i resterende rom.
Det er ikke ventil i bod sokkel etasje

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende tilluft på våtrom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tilrettelegges for tilluft på våtrom og toalettrom.



Styring til ventilasjon



Ventilasjonsanlegg på loft

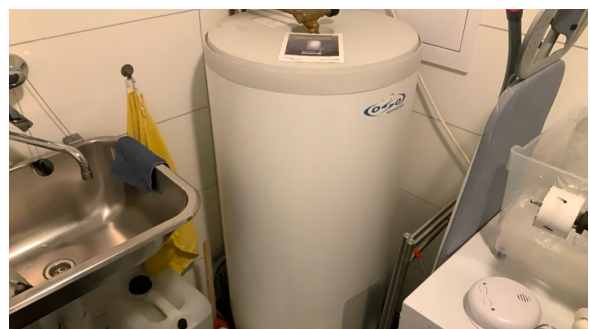
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstak på 198 liter fra byggeår.
Denne står plassert på vaskerom med sluk i gulvet.
Tanken er tilkoblet elektrisitet via stikkontakt. Dagens krav er sikkerhetsbryter



Beskrivelse vv tank



VV tank vaskerom

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe plassert under vindu mellom kjøkken og stue.



Varmepumpe i stue

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

El-skap:
Plassering: Bod sokkel etasje
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 32A

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

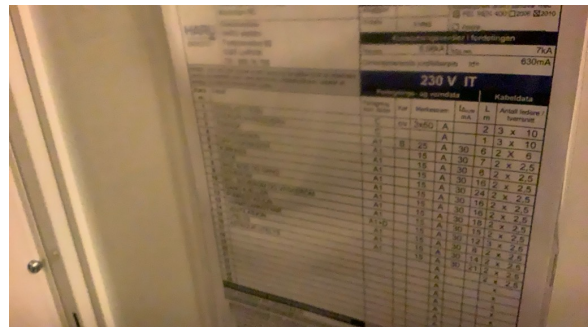
Generell kommentar

Elektriske anlegg blir visuelt observert.

På generelt grunnlag anbefalte det å benytte autorisert elektro firma for kontroll av elektrisk anlegg da taksmann ikke innehar denne kunnskapen.



Sikringsskap.



Kurs fortegnelse



Utvendig inntaksskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygge grunn er ukjent. Den faktiske byggegrunnen kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

TG2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravd drencsystem er ikke synlig.
Fuktsikring er bare delvis synlig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende synlig platon med klemlist mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Fuktproblemer i rom under terreng

Konsekvens/Anbefalte tiltak:

Kontrollere fuktsikring mot gårdsplass.

Kutte asfalt og få frem overkant på fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert
Ingen synlige feil oppdaget.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå. Iht. årstall ble det benyttet plast.
Selger opplyser om at avløp går via privat pumpekum.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

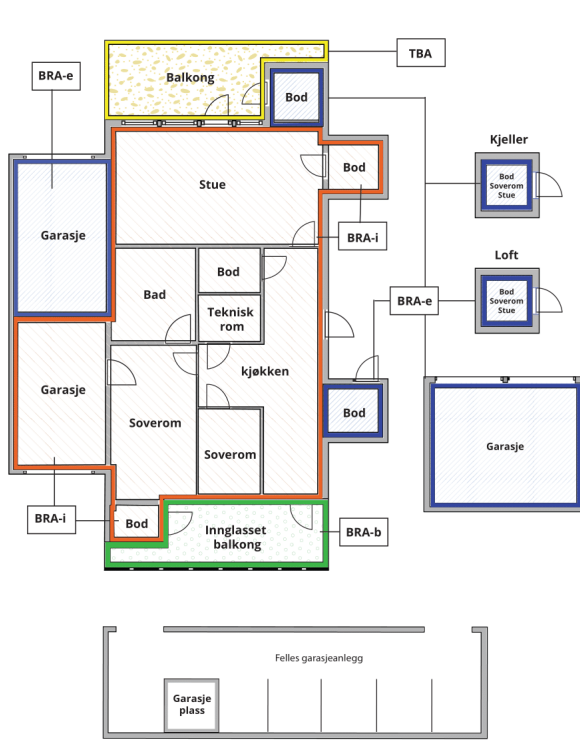
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 branncelleindeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	76			76	60
Sokkel etasje	83			83	
SUM	159				60
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalett rom, stue/kjøkken, soverom/kontor		
Sokkel etasje	Gang/bod, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, vaskerom, bad, bod 2		

Kommentar

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

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

1 etasje
Entré: 4,2
Toalettrom: 1,4
Stue/kjøkken: 60,2
Soverom/kontor: 6,9

2 etasje:
Gang/Bod: 6,8
Soverom: 16,3
Soverom 2: 16,4
Bod: 3,2 (S-rom)
Gang m/trapp: 13,2
Vaskerom: 6,2
Bad: 6,2
Bod 2: 7,4 (S-rom)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk til undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny terrasse mot syd.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest på garasjen til undertegnende

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Tomannsbolig	149	10
Garasje	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

S-Rom i sokkeletasje er:

Bod : 3.2

Bod 2: 7,4 (Denne boden er bygget under balkong.)

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Atle Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2822		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrenten 67

Hjemmelshaver

Pauler Eva Synnøve, Pauler Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av to-mannsbolig over to plan. Beliggende i et enden av blindvei i et rolig område i Byskogen. Den ligger i et barnevennlig område, med kort avstand til bla. barnehage, skole, offentlig transport og idrettsanlegg. Det er ca 2-4 km til dagligvare, indre havn m/kulturhus, strender, Larvik sentrum. Fine naturområder rett ved boligen. Det er gode solforhold med sørvendt terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har bl.a. innkjøring fra Frostvedtveien og inn til Skrenten. Parkeringsmuligheter i nærliggende gater og på deler av eiendommen

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje ogfbod

Byggeår

2013

Kommentar

Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

Standard

Garasje på ca 44 m2 som halvparten tilhører denne boenheten. Det er loft på ca 22 m2 med utvendig tilgang via trapp. Trappen er noe bratt og mangler håndløper på vegg.

Bygget er oppført i tradisjonelle bindingsverk konstruksjoner med utvendig liggende kledning over støpt betong plate.

Takkonstruksjoner med A takstoler. Tekket med betong takstein.

Bygget fremstår med generell god standard.

Stålport med elektrisk åpner.

Vedlikehold

Det er ikke gjort vedlikehold på bygget senere år.

Det er noe grønske på dør, vegg og trappeoppgang mot nord.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Skrenten 67, 3258 LARVIK

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276375

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300296733

Gårdsnummer

3020

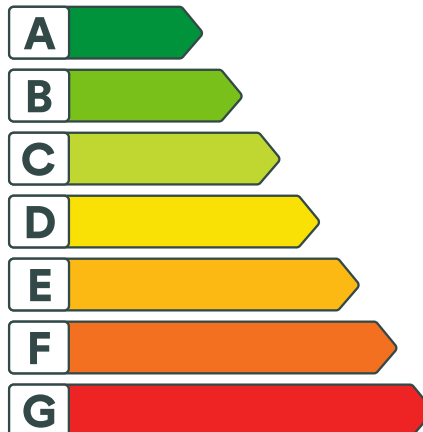
Bruksnummer

2822

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

111,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 365 kWh



Skrenten 67, 3258 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skrenten 67, 3258 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>