


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haralds gate 11, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 672, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21510-1073

Referansenummer: OQ1972

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



VANG TAKST



Medlem av
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- 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
- løsløse 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 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 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

Haralds gate 11 er bygget i 1981 og har 3 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har parkeringskjeller, Vegger av bindingsverk, betong/mur, og utvendig er bygningen forblendet med murstein, kledd med trepanel og har flatt tak.

Leiligheten ligger i 1. etasje, har porttelefon og har tilkomst via felles trapperom og heis.

Rominndelingen i boligen: entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 Soverom, innglasset balkong.

I tillegg disponere leiligheten en bod med tilkomst fra felles trappegang og boenheden har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via heis og dør til det fri. parkering. I kjelleren er det også en felles bod for oppbevaring av sykler.

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

Haralds gate 11 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG [Gå til side](#)
I stuen og på kjøkkenet har leiligheten tre-vinduer med to-lags glass og luftespalte, vinduene er malt innvendig og utvendig. Vinduet i stuen er fastkarm og vinduet på kjøkkenet er midthengslet.

På soverommene er det tre-vinduer med to-lags glass og aluminiums utside.

Leiligheten har en Brann- og lydklassifisert entrédør i heltre med kikkehullskikkert.

Balkongdøren i leiligheten er av tre med stort glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er 16,3 kvm.

Gulvet på balkongen er av betong med terrasseteppe på overflaten. Innglassing og rekkverket er av glass og aluminium med muligheter for åpning over rekkverkshøyde. Innvendig på innglassingen er de montert rullegardiner for solskjerming og innsyn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis, tepp
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Boligens etasjeskiller er av betong.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Aduro peisovn og sotluken er plassert i stuen
Pipen og brannmuren er pusset og malt, på gulvet under ovnen er det montert en mørk steinplate.

Leiligheten har hvite fyllingsdører med fire speiler og messing håndtak.

Boligen har garderobeskap i gangen og på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderommet har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjnische med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights for belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufterventil i veggen over toalettet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: trepanel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte heltre frontet, laminat benkeplate, flislagt fra benk til overskap, dobbel stål oppvaskkum, ventilator med kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, benkebereder og vannstoppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: malt strie
Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast (rør i rør), det er avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i kjøkkenskapet og hovedstoppekranen for bygningen er i felles sykkelbod i

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren/garasjen.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduene i stuen og på kjøkkenet.

Leiligheten har en benkebereder montert i hjørnet på kjøkkenet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 9 automatsikringer, er montert i entreen.
I fellesgangen er det et hovedsikringsskap hvor leilighetens hovedsikringer er montert.

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på badet.

I leiligheten er det 4 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, soverommene i stuen og 2brannslukningsapparat i garderobeskapet i gangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi og ferdigattest 14.05.1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer soverom

På soverommene er det tre-vinduer med to-lags glass og aluminiums utside.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad to er gitt fordi utvendig list er løs, i dårlig forfatning og det er mangelfull tetting mellom vindu og tegl.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler ny eier å bytte utvendig listverk og fuge mellom vinduene og tegl. Dette vil forbedre tilstandsgraden og hindre fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig list



Vinduer på soverom

! TG 1 Vinduer stue/kjøkken

I stuen og på kjøkkenet har leiligheten tre-vinduer med to-lags glass og luftespalte, vinduene er malt innvendig og utvendig. Vinduet i stuen er fastkarm og vinduet på kjøkkenet er midthengslet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kjøkken og stuevindu

! TG 2 Dører

Leiligheten har en Brann- og lydklassifisert entrédør i heltre med kikk hullskikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må døren justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdøren i leiligheten er av tre med stort glassfelt i to-lags glass. Balkongdøren har bruksslitasje på karmene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er 16,3 kvm.

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe på overflaten. Innglassing og rekkverket er av glass og aluminium med muligheter for åpning over rekkverkshøyde. Rekkverkshøyden er 1 meter. Innvendig på innglassingen er de montert rullegardiner for solskjerming og innsyn. Balkongen har tette vegger på sidene med innvendig panelplater, og ytterveggen mot leiligheten er av stående og liggende trepanel, i taket er det blikkplater med monterte downlights.



Innglasset balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, teppe

Vegg: malt strie

Tak: malt betong og trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi strien på veggen er bulket ved garderobeskap og i hjørner, det mangler maling på felter i gangen, stuen og soverom, det er merker etter innredning og oppheng. Parketten i overgangen stue/gang har en glipe og det er ufagmessig utførelse på parketten ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Glipe i gulv og manglende maling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er av betong i tak og gulv.

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

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell fra punkt ved balkongdøren til punkt ved soveromsdøren.

Det er 5 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet og 5 mm nivåforskjell mellom gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er mere enn 30 mm høydeforskjell fra balkongdøren til soveromsdøren.

Konsekvens/tiltak

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

Det er skjevheter som er målbare og utløser tilstandsgrad tre, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknytter radonmålingen. Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Aduro peisovn og sotluken er plassert i stuen
Pipen og brannmuren er pusset og malt, på gulvet under ovnen er det montert en mørk steinplate.



Peisovn og pipe

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvite fyllingsdører med fire speiler og messing håndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje, nevner spesielt døren til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørkarm til badet

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap i gangen og på soverommene.



Garderobeskap i gang og soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjnische med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights for belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen over toalettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: trepanel

Minner spesielt om at baderommet er fra 2004 med ukjent membran og ikke oppkant på dørterskel, bom under fliser i dusjnischen og ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og bruk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dusjnische og toalett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 6 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 120 cm)

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet ikke er avgrenset av en oppkant med vanttett sjikt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet og det er bom under to fliser i dusjnischen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel. Ny eier må vite om at lekkasjevann kan renne til gangen på grunn av manglende membranoppkant på dørterskelen.



Bom under flis i dusjnische

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier må vite om at baderommets membran har oppbrukt mere en halvparten av sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjenisje med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights som belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil over toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte og luftespalte under døren på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i entreen

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte heltre frontet, laminat benkeplate, flislagt fra benk til overskap, dobbel stål oppvaskkum, ventilator med kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, benkebereder og vannstoppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: malt strie
Tak: malt betong

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Kjøkken sett fra stuen

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har kullfilter og utluft over overskapene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter på kjøkkenventilator er velfungerende og akseptert som avtrekk på kjøkken i dag.

Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkken må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenventilator og utluft over overskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast rør i rør . Vannledningen er besiktiget i kjøkkenskapet og under servanten på baderommet.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i kjøkkenskapet og hovedstoppekranen for bygningen er i felles sykkelbod i kjelleren/garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobber og plast (rør i rør)



Hovedstoppekran for bygningen

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og under servanten på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør fra servanten på baderommet har en liten lekkasje og er forsøkt tetter ned silikon. Avløpsrørene har også oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ny eier må forvente å kontakte rørlegger for å utbedre avløpsrøret på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avløp i servanten på badetrom

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i vinduene i stuen og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi soverommene kun av ventilering ved å åpne vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ny eier å forbedre ventilasjonen i boligen med vindusventiler eller veggventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har en benkebereder montert i hjørnet på kjøkkenet av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkoblingen ikke tilfredsstiler dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jeg har ikke kjennskap til hvor gammel varmtvannstanken er og ny eier kan forvente utskiftinger av tanken, jeg anbefaler også ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Varmtvannsbereidere over 1500 watt skal ikke kobles til via vanlig stikkontakt, men må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, i 2010 gjaldt dette varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Er din varmtvannsbereider installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang.

Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 9 automatsikringer, er montert i entreen.

I fellesgangen er det et hovedsikringsskap hvor leilighetens hovedsikringer er montert.

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på badetrommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
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?
Ukjent
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll for å få en kontroll og oversikt over det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringskapp i entree



Hoved sikringskapp i fellesgang

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 4 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, soverommene i stuen og 2 brannslukningsapparat i garderobeskapet i gangen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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.



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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	6	17	90	
SUM	67	6	17		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. har porttelefon, og tilkomst via felles trappegang og heis.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entre: 4,6.. m2
Gang: 4,8 m2
Stue: 21,8 m2
Kjøkken: 7.2 m2
Bad/vaskerom: 7.3 m2
Soverom 1: 11 m2
Soverom 2: 7.4 m2
Innglasset balkong: 16.3 m2

Bod: 6 m2 (BRA-e) med tilkomst fra felles trappegang.

Boenheten disponerer parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via heis og dør til det fri.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, tepp
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	17

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 84 kvm. bruksareal (BRA) hvor 67 kvm. er P-rom og 17 kvm er S-rom. (Innglasset balkong)

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod på 6 kvm med tilkomst fra fellesareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Anne Svingen for Ingeborg Margrethe Kaasa Borges dødsbo	Rekvirent
	Jan Tore Svingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	672		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haralds gate 11

Hjemmelshaver

Borge Ingeborg Margrethe Kaasa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Sameiet Haraldsgate 11, sentralt plassert med ca. 200 m til Larvik sentrum, dagligvare, kjøpesenter og ca. 100 meter fra offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Haraldsgate.

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, gangvei og tilkomster er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

1743. 18.03.1981, Erklæring/avtale. Pliktig medlemskap i velforening m.v. Gjelder denne registerenheten med flere
3008. 12.05.1981, Obligasjon. kr. 10 000.- Pantehaver, Sameiet Haraldsgate 11.

Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2028

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift Borettslag	13.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift Hjemmelshaver	13.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisse	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	20.03.2025	Brannforbygging, eiendomsgebyr, vann og avløp, kart, områdeanalyse,	Gjennomgått	17	Nei
Ferdigattest Haraldsgate 11	14.05.1981		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest fasadeendring	19.06.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	18.03.2019		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/OQ1972>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon