

Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke

 Agnes brygge 45, 3290 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4046, bnr. 323, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20166-2152

Referansenummer: XB4029

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau

Vår ref:



schau|takst as

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.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Attraktivt beliggende Sjøhus som del av Sjøparken på Agnes i Stavern. Bygget er oppført som nybygg i 2019 og dagens selger har bebodd boligen siden byggeår. Boligen er på mange måter svært spesiell med sin unike beliggenhet i vannkanten og tilhørende brygge. I denne rapporten er det i all hovedsak bygningen som omtales - verken solforhold, nærhet til sjø, utsikt etc er ikke gitt oppmerksomhet.

Ny eier bør ha forståelse for at plassering av bygg i vannkanten innebærer en markant forhøyet risiko for klimatisk belastning som videre øker det framtidige, forventede vedlikehold.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i 1.etg består av gang, kombinert dusjbad og vaskerom, samt 2x utvendige boder. 2.etg har kjøkken i åpen løsning med stue. 3.etg innredet med gang, dusjbad, 2x soverom. TV-stue og garderobesrom, samt finnes trappegang til takterrasse som byggets 4.etg.

De innvendige overflater består eksempelvis av enstavs eikeparkett og fliser på gulv, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger. Boligens innvendige flater bærer en begrenset slitasje - kun små tegn til naturlig «familiebruk».

BYGGEMETODE

Fundamenteringen lar seg i liten grad vurdere, men det er benyttet støpt betongdekke som forventes å være anlagt på peleløsninger eller tilsvarende metode som gir tilstrekkelig fundamentering mot grunn.

Yttervegger av isolerte stenderverkskonstruksjoner påmontert fasadeplater og fiberpuss (eller tilsvarende), samt trepanel. Vinduer med isolerglass fra byggeår i normalt godt stand og med betydelig forventet levetid.

Tak tekket med foliemembran/banelagt tettesjikt som oppgis å være montert av fagpersoner i oppføringsåret. Ingen kjente lekkasjer i følge selger, ei heller kan undertegnede se tegn til lekkasjer fra tak.

45kvm stor takverasdna tilgjengelig via innvendig trappeløp. Gulvdekke av royalimpregnerte terrassebord over bjelker med underliggende tettesjikt. 33kvm stort terrassedekke utenfor 1.etg med videre tilgang til lavereliggende betongdekke av 16kvm størrelse. Lav skjermvegg med beplantning mot nabo. Utekjøkken med tappevann og avløp. Ytterligere finnes 14.5kvm stor balkong utenfor stue 2.etg.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken i åpen løsning med stue i 2.etg. Innredningen er fr byggeår og er oppgitt å være gitt en standardheving utover den opprinnelige prosjekstandarden.

Boligen har to våtrom - ett kombinert dusjbad og vaskerom i 1.etg, samt et dusjbad i 3.etg. Begge våtrom skal i sin helhet være bygget av fagpersoner. Ingen tegn til lekkasjer/fuktskader er avdekket.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendig trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system - ingen kjente lekkasjer. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være slik det ble ferdigstilt av fagpersoner i

oppføringsåret. Selger opplyser om godkjent el.tilsyn utført av Lede i 2024.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med elektrisk varmekabel, samt finnes radiatorer med vannbåren varme tilkoblet felles anlegg med væske-til-vann varmepumpe tilkoblet borehull i grunn. I tillegg er montert ei luft-til-luft varmepumpe som oppgis å primært være brukt til kjøling av boligen. Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i utebod.

Generell informasjon – gjelder alle tilstandsrapporter fra Schau Takst AS. Teksten er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova, og har som formål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn.

Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler bygger på visuelle observasjoner, målinger og tilgjengelig informasjon, og presenteres på en balansert måte som skal gi et realistisk bilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er et hjelpemiddel i bolighandelen, men erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen normalt gjennomføres i en møblert bolig, der innredning og innbo kan hindre full tilgang til alle flater og konstruksjoner. Det må derfor påregnes at enkelte forhold ikke lar seg vurdere, og slike skjulte forhold kan ikke omtales i rapporten.

Informasjonen som inngår i rapporten bygger, der det er aktuelt, på selgers egne opplysninger, dokumentasjon fra offentlige registre og eventuelle fremlagte kvitteringer, vedlikeholdslogger eller annen relevant dokumentasjon. Der slike kilder ikke foreligger, må vurderinger baseres på observasjoner og skjønn. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til informasjonsgrunnlaget.

Rapporten må derfor ikke oppfattes som en garanti eller en absolutt fasit, men som en profesjonell vurdering basert på tilgjengelig informasjon og undersøkelse på befaringstidspunktet.

Det presiseres at bygninger oppført etter tidligere tekniske forskrifter (før TEK17), ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav. Dette kan gi avvik og forhøyede tilstandsgrader selv om bygningsdelen fungerer godt og er vedlikeholdt.

Boligens fremtoning på visning eller ved overtakelse vil kunne avvike fra tidspunktet for befaring, og rapporten må vurderes i lys av dette.

Kjøper anbefales å gjøre en grundig egenvurdering av eiendommen, og søke ytterligere faglig bistand der det vurderes som nødvendig. Spørsmål om rapporten kan rettes kostnadsfritt til undertegnede innen rimelighetens grenser, på takst@schau.no eller SMS til 48048000.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i rekke

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

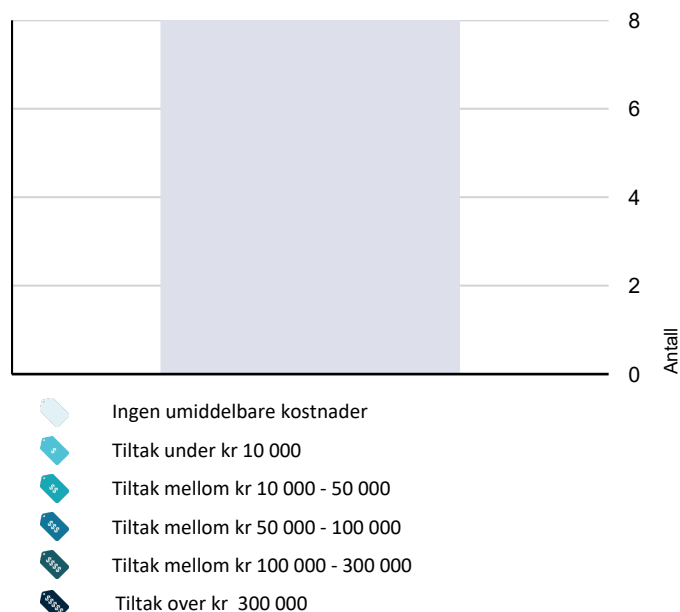
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig i rekke

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Bad / vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med foliemembran/banelagt tettesjikt som oppgis å være montert av fagpersoner i oppføringsåret. Ingen kjente lekkasjer i følge selger, ei heller kan undertegnede se tegn til lekkasjer fra tak.

Presiserer at kontrollomfanget er begrenset grunnet byggets form og høyde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte stenderverkskonstruksjoner påmontert fasadeplater og fiberpuss (eller tilsvarende), samt trepanel. Begrenset kontrollmulighet av lufting av fasadene, dog uten at dette skal oppfattes som isolert sett å være et avvik ved konstruksjonen.

Ny eier bør ha forståelse for at plassering av bygg i vannkanten innebærer en markant forhøyet risiko for klimatisk belastning som videre øker det framtidig, forventede vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon uten noen form for tilkomst/loft. Lufting ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeår i normalt godt stand og med betydelig forventet levetid.

Dører

Enkeltfløyet i stue 2.etg, trappegang 4.etg, samt gang/hall 1.etg.

Dørene framstår i godt stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

45kvm stor takverasdna tilgjengelig via innvendig trappeløp. Gulvdekke av royalimpregnerte terrassebord over bjelker med underliggende tettesjikt. Tettemembran ikke kontrollert. 100cm høyt rekkverk av tettebordganger og overstående håndløper i stål.

Ytterligere finnes 14.5kvm stor balkong utenfor stue 2.etg. Oppført etter samme type konstruksjon, dog med 100cm høyt rekkverk av stål.

33kvm stort terrassedekke utenfor 1.etg med videre tilgang til lavereliggende betongdekke av 16kvm størrelse. Lav skjermvegg med beplantning mot

Tilstandsrapport

nabo. Utekjøkken med tappevann og avløp.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv av enstavs eikeparkett og fliser.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Boligens innvendige flater bærer en begrenset slitasje - kun små tegn til naturlig «familiebruk».

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag som er en totalt lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. På innvendige gulvflater er det ikke registrert skjevheter av betydning i gulv. Da bygget er å definere som nyere vil det med stor sannsynlighet foregå en prosess med setning i trematerialer som videre kan avdekkes som planavvik på gulv - spesielt i form av sprekker mellom listverk og gulv. Pr befaring er det ikke registrert avvik som er å definere som avvik.

Støpt betongdekke mot mark er i minimal grad vurdert da dette er tidekkt.

TG 2 Radon

Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETG > BAD / VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom og dusjbad i boligens 1.etg i opprinnelig stand fra oppføringsåret.
Rommet er bygget av fagpersoner og skal ikke være tilført endringer siden byggeåret.

Tilstandsrapport



1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.

Himling av sparklet og malt gips.

Framstår OK.

1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Ingen synlig membranoppkant til dørterskel, dog eiketerskel. Fall retning 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

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast med membran mot klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt servant med skapinnredning.

1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft anlagt.

1.ETG > BAD / VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kunden ønsker ikke hulltaking. Det er foretatt alternativt overflatefuktsøk uten negative avvik registrert.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG:1 må hulltaking og fuktmåling inne i vegg foretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens 2.etg i opprinnelig stand fra oppføringsåret. Rommet er bygget av fagpersoner og skal ikke være tilført endringer siden byggeåret.



3.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger av fliser.
Himling av sparklet og malt gips.

Framstår OK.

3.ETG > DUSJBAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til gulvet for øvrig. God terskeloverhøyde til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3.ETG > DUSJBAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast med membran mot klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes dusjhjørne med glassdører, Geberit toalett, samt servant med skapinnredning.

3.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilt via boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft anlagt.

3.ETG > DUSJBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kunden ønsker ikke hulltaking. Det er foretatt alternativt overflatefuktsøk uten negative avvik registrert.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å oppnå TG:1 må hulltaking og fuktmåling inne i vegg foretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue i 2.etg. Innredningen er fr byggeår og er oppgitt å være gitt en standardheving utover den opprinnelige prosjekstandarden.

Gulv av enstavs eikeparkett.

Vegger av sparklet og malt gips.

Himling av sparklet og malt gips.

Fronter av finert sponkjerne, skrog av foliert spon, samt benkeplate av Larvikitt. Integrerte hvitevarer. Trykkvannsrør av plast (rør i rør) og avløp av plast.

Vannstopper med sensor montert.

Komfyrvakt montert.

Normalt godt fungerende.

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp. Ingen kjente avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I utebod ved inngangsparti finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i utebod. Anlegget er ikke teknisk vurdert av undertegnede, men er av selger opplevd å være normalt greit fungerende.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

I utebod ved inngangsparti finnes inntak for gass. Anlegget er ikke teknisk vurdert av undertegnende, men er oppgitt å være normalt godt fungerende.



! TG 1 Varmtvannstank

I utebod er montert en 200 liter varmtvannstank. Sluk i rommet, Tikoblet strøm via fast anlegg med bryter. Tanken er plassert på underlag av betongdekke.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer tilkoblet eksternt varmeanlegg med varmepumpe tilkoblet borehull i grunn. Undertegnende besitter ikke detaljinformasjon om dette anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegget i opprinnelig stand fra byggeår skal i sin helhet være utført av fagpersoner.

Det oppgis at godkjent el.tilsyn er foretatt av Lede i 2024.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er oppgitt å foreligge, men ikke forevist undertegnede.

Inntak og sikringsskap

3. 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



TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i ganghimling som undertegnede mener å være tilkoblet fast anlegg/220v, dog er ikke denne demontert og tilkoblingsløsning kan ikke konkluderes med sikkerhet.

Brannslukningsapparat finnes i boligen.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er kunstig oppfylt med grove skyteinsmasser. Undertegnede har ikke detaljkunnskap om grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har ikke kjeller. Overvann forventes å være ført naturlige veier direkte til sjøen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen lar seg i liten grad vurdere, men det er benyttet støpt betongdekke som forventes å være anlagt på peleløsninger eller tilsvarende metode som gir tilstrekkelig fundamentering mot grunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Alle rørledninger fra byggeår. Ingen kjente avvik.

Andre tomteforhold

Merk; eiendommen ligger i vannkanten med egen brygge. Det er ikke gitt omtale av risikofaktoren knyttet til å falle i vannet fra brygger etc. Det tas for gitt at interessenter forstår hva det innebærer å bo i sjøfronten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

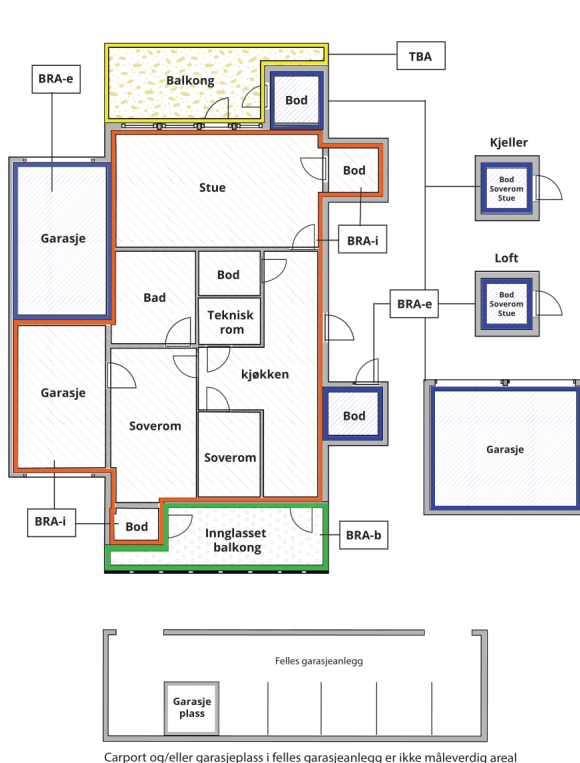
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg	21	10		31	33
2.etg	54			54	15
3.etg	54			54	
4.etg	3			3	45
SUM	132	10			93
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Gang, Bad / vaskerom	Utebod ved terrasse, Utebod ved carport	
2.etg	Stue, Kjøkken		
3.etg	Gang, Dusjbad, Soverom 1, Soverom 2, TV-stue, Garderobe		
4.etg	Trapperom		

Kommentar

1.etg
Gang: 14.6kvm
Dusjbad/vaskerom: 5.7kvm

Utebod ved terrasse: 5.7kvm
Utebod/teknisk rom ved carport: 3.8kvm

2.etg
Stue/kjøkken: 54kvm

3.etg
Gang: 11.2kvm
Dusjbad: 5.7kvm
Soverom1: 7.5kvm
Soverom2: 8kvm
TV-stue: 11.5kvm
Garderoberom: 7.5kvm

4.etg
Trappegang: 3.2kvm - inkl horisontalprojeksjon av trappa

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, enkelte tiltak foretatt - eksempelvis montasje av screens/persienner

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Einar Schau	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	323		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Agnes brygge 45

Hjemmelshaver

Pedersen Mai-Linn, Dahl Morten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 250 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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