

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Thor Heyerdahls gate 42, 3259 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3020, bnr. 2205
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1144

Referansenummer: YJ3234

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tagtvedt 2 borettslag og Thor Heyerdahls gate 42 er bygget i 1981 og har 4 etasjer.

Bygningen er oppført i mur og tre, taket er saltak. Borettslaget er utvendig renovert i 2014 med nye fasader og innglassede balkonger.

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

Planløsningen består av: Entré, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Innglasset balkong

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Boligen har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Thor Heyerdahls gate 42 har 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.

Det presiseres at leiligheten har behov for vedlikehold og utskiftinger.

Spesielt nevnes:

- Leilighetens overflater.
- Baderommet står foran en oppgradering, dette skyldes en samlet vurdering av alder, tilstand, registrerte avvik og manglende samsvar med dagens våtromskrav.
- Kjøkkenet står foran en oppgradering, etter en samlet vurdering av registrerte avvik.

Ny eier bør sette seg godt inn i disse forholdene, og være forberedt på utbedringer og oppgraderinger for å oppnå ønsket standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene er av mur og bindingsverk, utvendig er blokken pusset, malt og har platekledning og stående trepanel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med

kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en ca. 18 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Innvendig har boligen finerdører med malte karmen og listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, det er luften spaltes over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malt betong

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og oppvaskbenk i stål med integrert oppvaskkum og utslagsvask.

Over oppvaskbenken er det fliser til overskapene.

Det er kjøøl og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet

Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast

Hoved stoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Leiligheten har luftespalte i stuevinduet og Villavent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

Beskrivelse av eiendommen

I hjørnet på badet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereider.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 automatsikringer, er montert i felles gang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på badet.

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i entreen, brannslukningsapparater er plassert i entreen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonspærre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et aksomhetsområde for kvikkleire.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

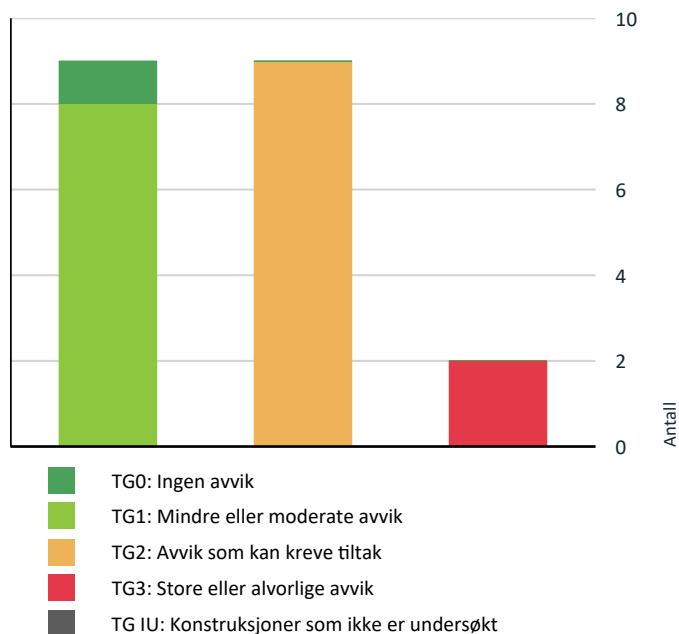
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

På tegningene er det ikke vegg mellom stuen og kjøkkenet

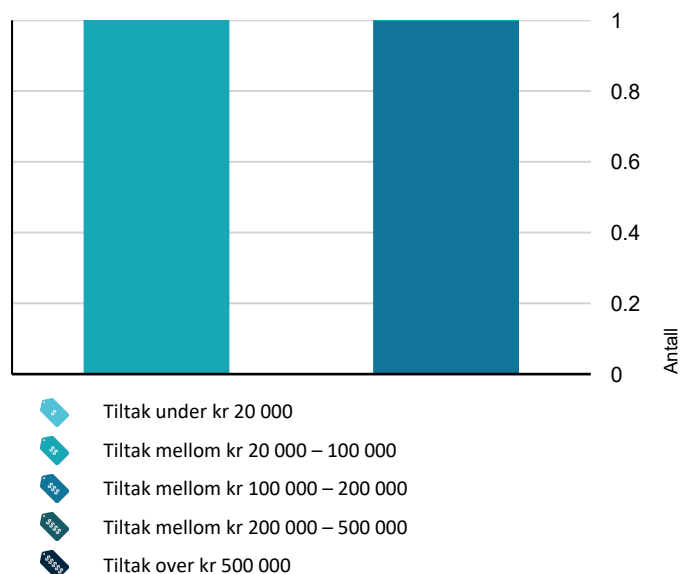
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et farlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Boligen trenger vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er av mur og bindingsverk, utvendig er blokken pusset, malt og har platekledning og stående trepanel.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Soveromsvinduet er innadslående med to-veis åpning og er fra 2016, stuevinduet fra byggeår og har fastkarm og luftespalte i toppen.

! TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 2000

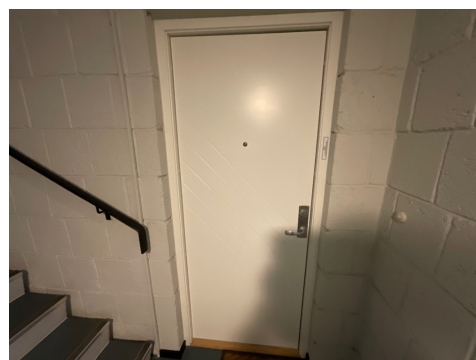
Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.
Døren er byttet etter byggeår, men det er ingen opplysninger om årstall.



Inngangsdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en ca. 18 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Innglassingen er utført i aluminium, platekledning og glass. Det er montert rullegardiner i taket for solskjerming.

Sideveggene mot naboene er utført i platekledning. Taket har blikplater og har innfelte downlights for belysning. Balkongen har utgang til eiendommens plenareal.

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe på overflaten.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Innglasset balkong

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere overflateavvik:

Veggoverflater i boden mangler vedlikehold, med sprekker mot tak i hjørner og løs tapet.

Laminatgulvet på soverommet er ikke listet.

Det er folder i tapet på kjøkken og soverom.

Det er sprekk mellom laminatbord i entreen.

Det er gliper mellom laminat og gulvlist på kjøkken, samt store gliper og svelling i laminatgulvet på kjøkkenet.

Det er registrert ufagmessig utførelse i overgang mellom entre og bod ved døråpning.

Forholdene fremstår som samlet vesentlig slitasje, manglende ferdigstilling og noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Løs tapet bør festes eller erstattes.

Sprekker og gliper i laminat bør utbedres eller berørte partier skiftes ut.

Manglende lister bør monteres korrekt.

Overganger mellom rom bør utføres fagmessig.

Vegger i bod bør sparkles, grunnes og males/tapetseres på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan gliper i laminat øke og føre til videre bevegelse og oppsprekking, overflater vil fremstå med redusert estetisk og håndverksmessig kvalitet, manglende lister kan gi økt risiko for fuktopptak i gulvkantene, samlet sett påvirker forholdene standard, bruksopplevelse og verdi.



Manglende gulvlist på soverom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Jeg har målt 35 mm høydeforskjell fra kjøkkenet til soverommet

Det er 15 mm høydeforskjell i stuen og 20 mm høydeforskjell i soverommet.

Det er 10 mm nivåforskjell mellom entreen og boden

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

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører med malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Bod- og baderomsdør tar skjevt i karmen, noe som indikerer justeringsbehov eller mindre skjevhet i karm/gulvnivå.

Baderomsdøren subber mot laminatgulvet i entreen.

Det er klistremerker på boddøren, som påvirker overflatens estetiske kvalitet.

Forholdene gir redusert funksjon og fremstår med bruksslitasje og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

Dørene bør justeres og hengsler kontrolleres.

Det bør vurderes om gulvnivå eller karm må tilpasses.

Overflater kan rengjøres, utbedres eller males ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan funksjonsproblemene forverres over tid, dørene kan få økt slitasje i karm og dørblad, subbing mot gulv kan føre til ytterligere skade på laminatet, forholdet gir redusert brukskvalitet og påvirker boligens standard.



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, det er luften spaltes over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

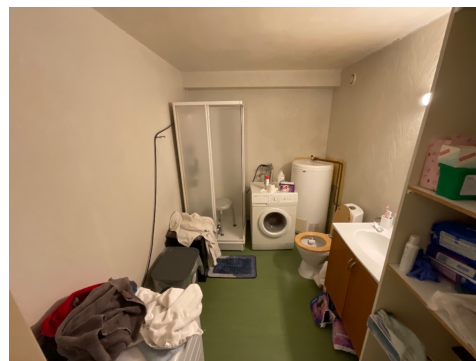
Vegg: tapet

Tak: malt betong

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår, 1981.

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

Baderommet står foran en oppgradering, dette skyldes en samlet vurdering av alder, tilstand, registrerte avvik og manglende samsvar med dagens våtromskrav.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tapet og overflatebehandling på veggen bak varmtvannsberederen.

Veggen fremstår uferdig og uten beskyttende overflate, noe som kan gjøre den mer utsatt for fuktpåvirkning ved eventuell lekkasje eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Veggen bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling.
Det anbefales å benytte en fuktbestandig løsning på veggoverflatene.
Samtidig bør området kontrolleres for tegn til tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan veggoverflaten bli mer utsatt for fukt- og vannpåvirkning, dette kan over tid føre til misfarging, svelling eller skade i veggkonstruksjonen, forholdet gir redusert kvalitet og påvirker estetikk og verdi.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er motfall mot sluk på 15 mm, laveste punkt på baderommet er hjørnet mot boden.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Gulvbelegget har en oppkant på dørterskelen som er 22 mm

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet har motfall fra døren til sluket.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvoverflate

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk og gulvbelegg, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

I rommet er vaskeservant i innredning, speil og lysarmatur, høyskap i hjørnet, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, varmtvannstank, kran for vaskekar på veggen, opplegg for vaskemaskin, og det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, det er lufts palte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Høyskapet har svelling i nedre del som følge av fuktpåvirkning, og mangler hyller og dør.

Vaskemaskinen er tilkoblet strøm via skjøteledning, som ikke anses som en permanent og forskriftsmessig løsning.

Dusjkabinettet har misfargede pakninger og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Forholdene viser tegn på fuktpåvirkning, manglende ferdigstillelse og redusert vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Skadet garderobeskap bør utbedres eller skiftes ut.

Vaskemaskin bør tilkobles fast og forskriftsmessig stikkontakt.

Pakninger i dusjkabinett bør rengjøres eller skiftes ut ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktpåvirkning føre til ytterligere svelling og skader, bruk av skjøteledning kan innebære økt risiko for varmgang og brann, utette eller slitte pakninger kan gi vannlekkasje og fuktskader, forholdene gir redusert og estetikk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Villavent boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking, i kjøkkenveggen, i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

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

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



Hulltaking i kjøkkenvegg mot dusjkabinett 27.02.2022

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og oppvaskbenk i stål med integrert oppvaskkum og utslagsvask.

Over oppvaskbenken er det fliser til overskapene.

Det er kjøll og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet

Tak: malt betong

Det bemerkes at kjøkkeninnredning og overflater fremstår med stor bruksslitasje og alder, og det må påregnes oppgradering/modernisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi kjøkkenet har flere avvik og funksjonssvikt:

Det er store gliper i laminatgulvet, og laminaten slipper fra kjernen, noe som indikerer fuktskade og nedbrytning.

Det er svelling etter fuktighet i kjøkkeninnredningen under oppvaskbenken.

Skapdører henger skjevt og subber mot overskap ved ventilator, som viser deformasjon og justeringssvikt.

Overskap har defekt hengsel.

Det er store folder i tapeten i hjørnet, som indikerer underliggende bevegelse eller ufagmessig utførelse

Samlet fremstår kjøkkenet med betydelig slitasje, fuktpåvirkning og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Laminatgulv bør fjernes og erstattes, og underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktskade.

Veggoverflater bør rehabiliteres.

Det må påregnes helhetlig rehabilitering av kjøkkenet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktskader utvikle seg videre i gulv, funksjon i skap og innredning vil forverres, kjøkkenets bruksegnethet estetikk og verdi er allerede redusert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Villaevent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber
Vannledningen er besiktiget på baderommet og i kjøkkenskapet

Hoved stoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberør), sprøhet i materialet eller sveikelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget på kjøkkenet og på baderommet.

Forventet brukstid plast og støpejern 40-50 år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørrnett har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn.
Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.
Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.
Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasje fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har luftespalte i stuevinduet og Villavent boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator og badetrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommet mangler ventilasjon (ingen ventil i vegg eller vindu).

Rom for varig opphold skal ha mulighet for tilfredsstillende luftutveksling. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneluft og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det anbefales å etablere veggventil, vindusventil eller annen form for tilluft.

Alternativt bør ventilasjonsløsningen vurderes helhetlig dersom boligen har mekanisk anlegg.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå dårlig luftkvalitet og økt CO₂-nivå, det kan dannes kondens og risiko for muggvekst, inneluft og bokomfort kan bli redusert.

! TG 1 Varmtvannstank

I hjørnet på badetrommet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereider.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 50 ampere hovedsikring og 5 automatsikringer, er montert i felles gang.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet 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 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget under eiers eie av leiligheten.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Sikringene er byttet etter byggeår, men det er ikke forevist noen dokumentasjon eller opplysninger om årstall.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

Strøm tilkoblingen til vaskemaskinen er via skjøteledning.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.



Sikringsskap i felles gang

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et akshetsområde for kvikkleire.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Elektrisk anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Ras og skred

Eiendommen ligger innenfor et akshetsområde for kvikkleire. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Elektrisk

Tiltak

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Ras- og skredfare – aktsomhetsområde for kvikkleire

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

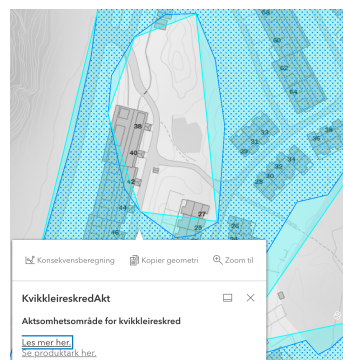
Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.



Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i entreen, brannslukningsapparater er plassert i entreen.



Aktsomhetsområde for kvikkleire

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

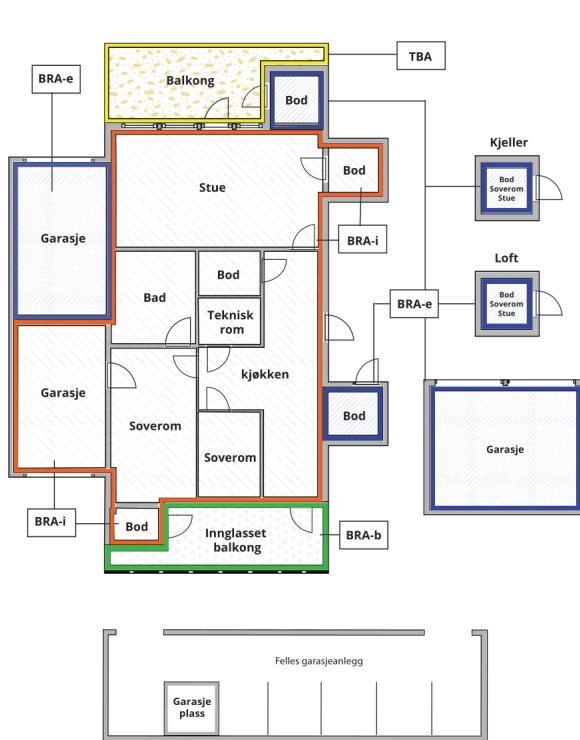
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52		19	71	
SUM	52		19		
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,3 m²

Bod: 4,4 m²

Bad/vaskerom: 6,3 m²

Kjøkken: 6,8 m²

Stue: 17,5 m²

Soverom: 9 m²

Innglasset balkong: 18 m² (BRA-b)

I tillegg har leiligheten tilgang til felles bodareal i blokken.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg

Vegg: tapet, malte overflater

Tak: malt betong

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming med:

Elektriske ovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

På tegningene er det ikke vegg mellom stuen og kjøkkenet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Richard Kruse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2205		0	8260.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Thor Heyerdahls gate 42

Hjemmelshaver

Tagtvedt li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TAGTVEDT II BORETTSLAG	953361582	H0102	Larvik Boligbyggelag	Kruse Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thor Heyerdahls gate 42 har fin beliggenhet på Tagtvedt med ca 150 meter til offentlig transport og ca 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Thor Heyerdahls gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet av borettslaget og fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte gangveier, lekeplass og benker.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	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		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	27.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.