

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 1027, bnr. 41

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21510-1147

Eiendomsverdi ref nr: QM1569

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Kloppsteinveien 10 er bygget i 1981 og har 2 plan.
Rekkehuset er en del av Valbyskogen borettslag og har andelsnr. 22.

Planløsningen består av:

1.etg: Entré, Vaskerom, 2 Boder, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue m/trapp og platting på mark.
2.etg: Gang m/trapp, Bad, 3 Soverom, Bod og Balkong

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligen disponerer en garasje på 17,4 m² i felles rekke og er ikke medregnet i boligens BRA.

Kloppsteinveien 10 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.

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong og gulvkonstruksjonen er etablert med støpt plate på mark.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning, med takkonstruksjonen av saltak, oppbygd med sperrer W-takstoler, undertak av sutakplater med folie.
Taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, huset har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via nedfallbar loftsluke med stige og fra boden i 1. etg gjennom enkel luke.

Boligen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, 3-lags glass og aluminiums outside.

Bygningen har to malte inngangsdører i tre, og to malte terrasse-/balkongdører i tre med glassfelt i to lags glass.

Til boligen er det en 16 kvm platting på mark, plattingen har tilkomst fra stuen, i andre etasje har boligen en balkong med tilkomst fra soverommet, balkongen er 5 m², boligen har også 3 kvm treplatting ved inngangspartiet.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, belegg, betonggulv
Vegg: tapet, malte plater
Tak: himlingplater

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, gulv mot grunnen er av betong.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen i 2020, sotluken er plassert på kjøkkenet
Pipen og brannmuren er pusset og malt.
Feier uken til pipen er plassert på det uinnredede loftet

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til gangen i 2.etasje.
Trappen har åpne trinn og rekkverk med liggende trespiler.

Innvendig har boligen malte glatte dører, det er en skyvedør fra gangen og inn på kjøkkenet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.

Gulvoverflaten er tilnærmet flat med lokalt fall rundt sluket.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og tilkomst til boden.
Vaskerommet har sluk under vaskekar.

Rommet har lufteventil i veggen og lufte spalte under døren.
I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Bad
Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

Veggene har baderomsplater og taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt med lokalt fall til sluket i den nedsenkende dusjonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet.
Baderommet har sluk under duskabinettet

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, lufte spalte under døren og vindu som kan åpnes.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål og avrenningsplate, fra benkeplaten til overskapene det montert keramiske fliser.

Beskrivelse av eiendommen

I rommet er det på befaringsdagen kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett, og elektrisk panelovn på veggen.

Under servanten er avgreningen til utevannet montert.

Rommet er ventilert med lufterventil i veggen

Det er lufter spalte under døren .

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malte flater

Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av rør i rør og kobber, der er avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til Kloppsteiveien 10 er på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 50 amper hovedsikring og 10 skrusikringer, er montert i entreen

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrenget faller vekk fra boligen til arealer rundt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1981.

Utvendig vannledninger av kobber, synlig opp av gulvet i vaskerommet.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen har 2 røykvarslere, montert i gangen i 2. etg og i entreen i 1.

etg.

Branslukkingsapparatet er plassert i boden og på vaskerommet

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. Håndløper mangler på vegg.

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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 aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

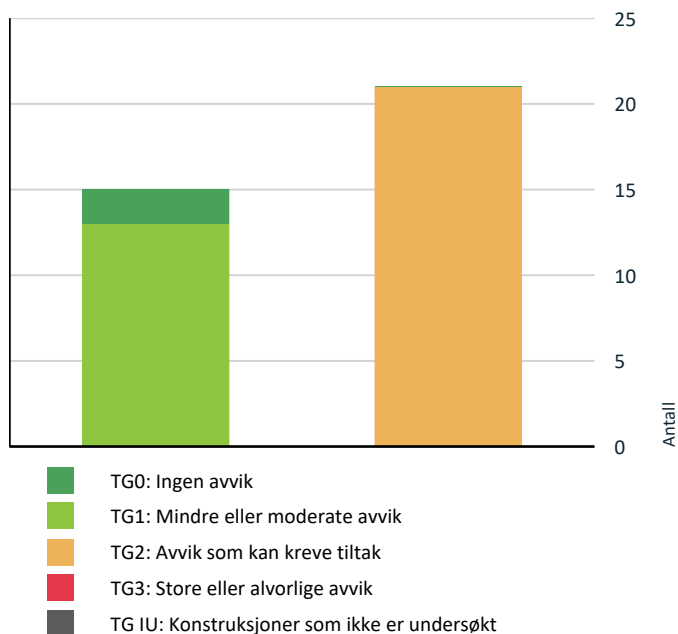
Kjedehus

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrassedører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløpper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! 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.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Malt, stua, gangene, soverom
2021	Modernisering	Rehabilitering av badrom, Egenerklæring. Nødvendig riving for at rørlegger legger om avløpsrør og nye vannrør. Gjenoppbygging. Ny varmekabel i gulv Fliser på gulv inkl. sokkelkant Baderomsplater Takess-himling males og nye lister Ny lampe med stikk Nytt vegghengt toalett
2020	Modernisering	Monterig ny ovn Helbøyd røykrør Ny gulvplate. Mannhart AS
2013	Modernisering	Vinduer, kledning, inngangsdør, boddør og takteking
2013	Modernisering	Panel kjøkken
2012	Modernisering	Malt toalett
2012	Modernisering	Malt innvendige dører

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater med folie teking.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Takteking



Folie undertak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål. Snøfangere er montert på takflaten.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi regelverket etterspør tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert sikker og forskriftsmessig adkomst, eksempelvis i form av takstige, plattform eller annen godkjent løsning. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetskrav for arbeid på tak.

Boligen har feieluke til pipen montert i det uinredede loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Tiltak

Montere godkjent takstige og eventuelt feieplattform i henhold til gjeldende krav.

Sørge for sikker adkomst fra takfot til pipe.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli gitt pålegg fra feier/branntilsyn og økt risiko for personskade ved arbeid på tak/pipe.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning byttet i 2013.

Kledningen er luftet, og har musetetting ved sjekkpunkt, platting og under kjøkkenvinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er observert oppsprukket utvendig trepanel, særlig i nedre del mot beslag.

Oppsprekking i trepanelet indikerer værpåvirkning og manglende vedlikehold. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning i kledning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av det utvendige trepanelet for å hindre at skadene forverres og at andre bygningsdeler blir påvirket eller skadet.

Tiltak

Skrape løs maling og overflatebehandle trepanelet.

Kontrollere overganger mot beslag og sikre tilfredsstillende tetting.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekkdannelser utvikle seg videre, risiko for råteskader i kledning og bakliggende konstruksjon øker, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke over tid



Utvendig trepanel mot beslag

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak, oppbygd med sperrer W-takstoler. Undertak av sutakplater med folie.

Loftet i andre etasje er etterisolert utenfor arealet med enkelt tregulv. Loftet er luftet via lufteventiler i ende veggene.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via nedfallbar lofts Luke med stige og fra boden i 1. etg gjennom enkel luke.

Taket over bodene i første etasje er etterisolert med Glava

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert begrenset lufting på loftet over boden.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktig luft og økt risiko for kondens i takkonstruksjonen.

Det er videre registrert at det ikke er påvist dampspærre i taket over boden i 2. etasje. Manglende dampspærre kan medføre at varm og fuktig inneluft transporteres opp i kald sone, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak

Vurdere etablering av tilfredsstillende lufting av loftsrommet.

Kontrollere konstruksjonsoppbygging og vurdere behov for dampspærre.

Overvåke konstruksjonen for tegn til fukt eller misfarging.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens i konstruksjonen, risiko for mugg- og råteskader øker, levetiden på takkonstruksjonen kan reduseres.



Loft over bodene i 1. etasje

Tilstandsrapport



Loft over 2. etasje

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.

Det er bruks- og slitasje merker på innvendige foringer og listverk.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkkenvinduer

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Bygningen har to malte inngangsdører, en til entreen med glass og sidefelt og en malt inngangsdør til boden.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Inngangsdør og boddør

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Bygningen har to malte terrasse-/balkongdører i tre med glassfelt i to lags glass.

Eier opplyser om at borettslaget er orientert om de slitte terrasse- og balkongdørene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi balkongdøren i 2. etasje subber på karmen, fremstår som slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren. Forholdet indikerer værpåvirkning og mulig fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Justere døren slik at den ikke subber på karm.

Skrape og overflatebehandle nedkant og øvrige slitte flater.

Vurdere utskifting av døren dersom skadene er omfattende.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan slitasje og skader utvikle seg til råte funksjon og tetthet kan reduseres, risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon øker.



Terrassedør i stuen



Balkongdør i 2. etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til boligen er det en 17 kvm platting på mark, plattingen har tilkomst fra stuen.

På mark er det lagt glassfiberplater som underslag. I tilknytning til plattingen er det et overbygget areal på langveggen.

I andre etasje har boligen en balkong med tilkomst fra soverommet, balkongen er 5 m² og har rekkverk med liggende trepanel og buet håndløper. Gulvet har impregnerte terrassebord.

Fra terrassen er det montert en aluminium brannstige.

Boligen har også 3 kvm platting ved inngangspartiet bygget direkte på asfaltunderlag, plattingene bygget av impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi glassfiberplatene som benyttes som underlag for plattingen utenfor stuen må anses som en enkel og lite robust løsning.

Konstruksjonen vil kunne bevege seg ved tele i bakken, noe som kan medføre setninger og ujevnheter over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere underlaget og vurdere etablering av mer stabilt bærelag. Vurdere oppbygging med komprimerte masser og eventuelt fundamentering som er bedre tilpasset frostpåvirkning.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan plattingen få ytterligere setninger og bevegelser overflater kan bli ujevne og gi snublefare, konstruksjonen kan få redusert levetid

Forholdet vurderes som en enkel konstruksjonsløsning med risiko for bevegelser ved frostpåvirkning og estetikk som ikke forventes ved oppbygging av plattinger.



Platting og overbygget areal



Balkong i andre etasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg, betonggulv

Vegg: tapet, malte plater

Tak: himlingplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og bevegelser i innvendige overflater.

Det er registrert:

Løse himlingsplater og store sprekker i himling i gangen.

Folder i tapetskjøt i trappegangen.

Svelling i laminat i entréen.

Skjolder i himlingsplater i bod i 2. etasje.

Ufagmessig utførelse av laminatgulv i overgang mot terrassedør og ved trapp.

Ufagmessig utførelse av listverk i gang og mot dør til toalett.

Stor slitasje på gulvlister.

Malingsavflassing i tak på kjøkkenet, rundt pipe.

Sprekker og bevegelser kan ofte skyldes naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Etterfeste eller skifte løse himlingsplater.

Utbedre sprekker og overflatebehandle himlinger og tak.

Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.

Korrigere ufagmessige overganger og listverk.

Overflatebehandle eller skifte slitte gulvlister.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser utvikle seg videre, laminat kan ta ytterligere skade ved fuktpåvirkning, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres, vedlikeholdsbehovet kan øke over tid.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten påvist alvorlig konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, gulv mot grunnen er av betong.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell i stuen, fra veggen mot naboen til punkt foran entrédøren, og 20 mm høydeforskjell på soverommet over stuen, fra døren til ytterveggen, videre er det 10 mm høydeforskjell på soverommet som har balkong.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. 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.

Tiltak anses normalt ikke påkrevd dersom høydeforskjellene ikke har utviklingstendenser, men gulvavvikene kan utbedres med avrettingsmasse eller nytt gulvoppbygg dersom man ønsker planere gulvflater.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen i 2020, sotluken er plassert på kjøkkenet

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Feier uken til pipen er plassert på det uinnredede loftet

Pipen er ikke teknisk kontrollert i forbindelse med denne befaringen. Den fremstår ved visuell observasjon som hel, uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige overflater.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Det anbefales kontroll av feiervesen eller fagkyndig ved behov.



Pipe og ildsted i stuen

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til gangen i 2. etasje. Trappen har åpne trinn og rekkverk med liggende trespiler.

Minste gangbredde er 77 cm

Frihøyde 2,2 m

Eier opplyser om at håndløperen på veggen ikke er montert, da det ikke har hatt behov for det, men den er tilgjengelig for montering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen og rekkverket ikke tilfredsstillers dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Det er registrert:

Avstand mellom trespilene i rekkverket på ca. 12 cm. Dagens anbefalte maksimumsavstand er 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

Åpning mellom trinnene på ca. 14 cm (åpen trapp). Dette overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

Trappeløpets bredde er målt til ca. 0,77 m, mens dagens anbefaling for rette løp internt i boenhet er minimum 0,80 m.

Avvikene innebærer at trappen ikke oppfyller dagens forskriftsnivå, men det presiseres at kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Rekkverket bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Trappen har noe redusert brukssikkerhet sammenlignet med dagens standard

Tilstandsrapport



Trapp i stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, det er en skyvedør fra gangen og inn på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje, skyvedøren til kjøkkenet subber på terskelen og døren til boden fra entreen subber på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

Skyvedøren og boddøren kan justeres og tilpasser åpningen, dørene kan overflatebehandles eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Skyvedør til kjøkkenet



Toalettet dør i gangen

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malte tapet

Tak: himlingsplater



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tapetskjøtene ikke fremstår som tette, og det er registrert folder og bulker i tapeten.

Utførelsen gir ikke en robust og fuktsikker løsning for rom med vanninstallasjoner. Veggene tilfredsstillende ikke dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk i rom med risiko for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Vurdere utskifting av veggoverflater til godkjent og fuktbestandig løsning.

Sikre tette overganger og skjøter.

Ved fremtidig oppgradering anbefales etablert dokumentert tettesjikt/membranløsning i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, redusert levetid på veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens våtromsstandard med moderat risiko ved videre bruk uten oppgradering.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Gulvoverflaten er tilnærmet flat med lokalt fall rundt sluket.

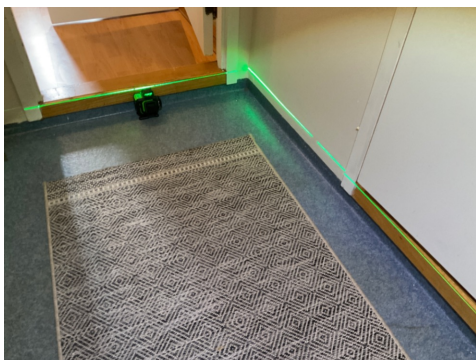
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm.

TEK 17:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.



Gulvoverflate på vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

Al Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten 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 tilleggende konstruksjoner.

- 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 på vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og tilkomst til boden.

Rommet er ventilert ventil i veggen og det er luftspalte under døren.

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Vaskerommet har sluk under vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har lufterventil i veggen og lufter spalte under døren.
I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi badet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på vaskerommet kan bli dårligere.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking/fukkmåling i inspeksjonsluke i gangen, i tilliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Fuktmålingen 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.



Fukt måling mot vaskerom i inspeksjonsluke 16. april 2026

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

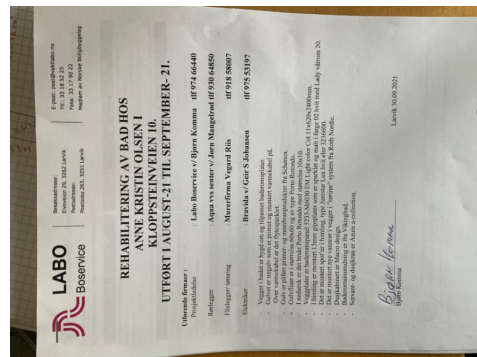
Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

Rommets innvendige overflater består av:

- Gulv: flis
- Vegg: baderomsplater
- Tak: malte plater.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Baderom i 2. etasje

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsplatene på veggen har en ufagmessig utførelse med manglende aluminiumslist med fugemasse i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Baderomsplater

Tiltak

For å unngå vannskader i bunnen av baderomsplatene må man fortsette med tet dusjkabinett, eller så må baderomsplatene utbedres eller byttes ut med nye.

Konsekvens

Svelling: Baderomsplater er ofte laget av tre (kryssfiner) i midten. For at de skal tåle vann, må de være helt tette i bunnen og i skjøtene. Når platene sveller opp nederst, betyr det at vann har trukket inn i treverket. Da er platen permanent ødelagt og tåler ikke lenger vann.

Tilstandsrapport



Manglende aluminiumslist og fugemasse



Skjerm bilde av baderomsplater med aluminiumslist.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt med lokalt fall til sluket i den nedsenkende dusjsjonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

TEK 17:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Gulvoverflaten på baderommet

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk på baderom

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i vegg og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under duskabinettet

LABO bekrefter at innebygningssystemer er levert med en fabrikkmontert vanntett bag som dekker hele tanken og spylørret.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, luftespalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i soveromsveggen, 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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Fuktmåling i soveromsvegg 16. april 2026

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål og avrenningsplate, fra benkeplaten til overskapene det montert keramiske fliser. I rommet er det på befaringsdagen kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene har skader, subber på ventilator og skapskråg, det er svelling på grunn av fuktighet i benkeskapet.

Overskapene mot ytterveggen er skjeve, det er en ufagmessig utførelse på sokkel under oppvaskmaskinen og mot ytterveggen, listverket på kjøkkenvinduet er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak

Kontrollere og utbedre årsak til fukt i benkeskap.
Justere og eventuelt rette opp skjeve overskap.
Utbedre sokkelløsning og sikre fagmessig tilpasning mot yttervegg.
Etterfeste eller skifte løst listverk.
Vurdere delvis eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen ved større rehabilitering.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fuktskader utvikle seg videre i skap og konstruksjon, funksjon på skap og fronter kan forverres, risiko for skjulte fuktskader bak innredningen øker, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett, og elektrisk panelovn på veggen.

Under servanten er avgreningen til utevannet montert.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen
Det er luftespalte under døren .

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: malte flater
Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi toalettrommet ikke har mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på toalettrommet kan bli dårligere.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast rør i rør og kobber. Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på baderommet og i vaskerommet som har kobberør.

Hoved stoppekranen til Kloppsteinveien 10 er på vaskerommet.

Vannledningene til baderommet i 2. etasje er fra 2021 når våtrommet ble modernisert.

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 av kobber.

Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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.

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 svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Rør i rør skap på baderom

TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i vaskerom og kjøkkenbenken.

Avløpsrørene til baderommet i 2. etasje er fra 2021 etter at våtrommet ble modernisert.

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 rørnett 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. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Varmtvannsbereider bør plasseres i rom med vannrett gulv og sluk, for eksempel vaskerom eller teknisk rom, for å unngå vannskader

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.
Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller branntilløp øker,

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.

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.

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 amper hovedsikring og 10 skrusikringer, er montert i entreen

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montert Lamper under kjøkkenbenk
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

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

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

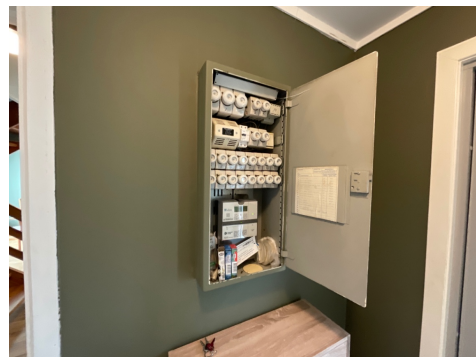
Generell kommentar

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.

Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringskap i entreen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ved eldre boliger: På grunn av usikkerhet og mer enn halvparten av forventet levetid på eksisterende drenering er overskredet, bør man planlegge for at utbedring/etablering av ny drenering kan bli nødvendig.

Konsekvens

Ved plate på mark er man avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig innelima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og gulvkonstruksjonen er etablert med støpt plate på mark

Tilstandsrapport



Grunnmur på hjørnet ved kjøkkenet

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget faller vekk fra boligen til arealer rundt.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsgrad to er gitt fordi Klappsteinveine 10 ligger innenfor Hensynsone H310_1 Fare Ras- og skredfare.

Dette innebærer at det er påvist forhold ved eiendommen som gir fysisk risiko, selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Ved eventuelle fremtidige planer om tilbygg, terrenngrep eller gravearbeider, utløses krav om geotekniske undersøkelser. Konferer alltid med kommunen før igangsetting av tiltak på tomten.

Konsekvens

Grunnforhold: Plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare innebærer en latent risiko for grunnbrudd eller utglidninger, spesielt ved inngrep i terrenget (graving/fylling). Dette legger vesentlige begrensninger på eiendommens utnyttelse og fremtidige byggeprosjekter.



Aktsomhetsområdet for kvikkleireskred

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1981. Utvendig vannledning av kobber, synlig opp av gulvet i vaskerommet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Det finnes ingen papirer eller info om rørene som går fra huset og ut til gata. Jeg legger derfor til grunn at rørene er like gamle som huset. Det betyr at rørene har brukt opp mer enn halvparten av den tiden de er laget for å vare.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

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 bygningsfaglige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Brannteknisk

Beskrivelse

Boligen har 2 røykvarslere, montert i gangen i 2. etg og i entreen i 1. etg. Brannslukningsapparatet er plassert i boden og på vaskerommet

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivarettatt.

Tilstandsrapport

! Innvendige trapper

Beskrivelse

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. Håndløper mangler på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappen har 14,5 cm avstand mellom opptrinnene og 12 cm avstand mellom trespilen i rekkverket.

Rekkverket og opptrinn tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Håndløperen er ikke montert på veggen, men oppløst om at den er tilgjengelig for montering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tiltak

Trapp bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning og monter håndløperen på veggen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



Trapp i stuen

! Radon

Beskrivelse

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



Moderat til lav aktsomhetsområde for radon

! Ras- og flomfare

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

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.

For eksisterende bebyggelse er dette ofte et opplysningsforhold.

Ved nye tiltak kan kommunen kreve:

- geoteknisk rapport
- sikringstiltak
- dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (TEK17 §7-3)

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Tilstandsrapport

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.

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



Kloppsteinveien 10 ligger innefor aktsomhetskartet for kvikkleireskred



Kloppsteinveien 10 ligger innenfor Marin grense og mulighet for marin leire

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

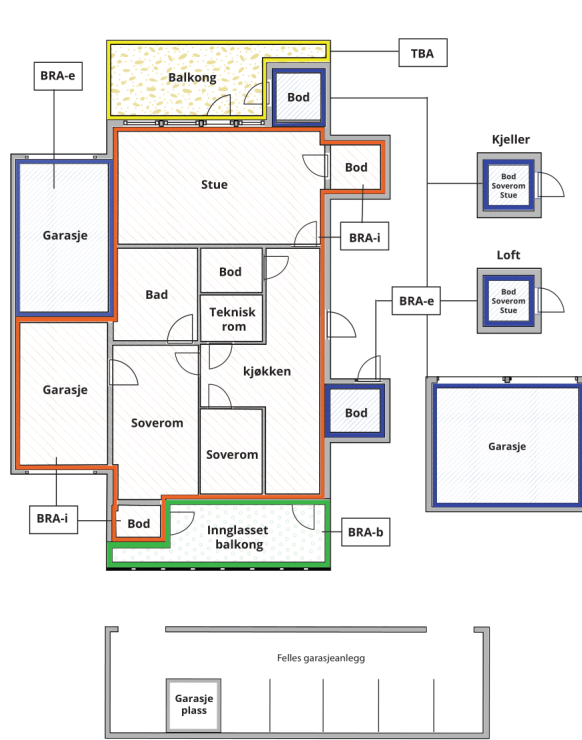
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 branncelleindeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Kjedehus

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	67			67	20
2. Etasje	50			50	5
Loft					
SUM	117				25
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod 1, vaskerom, bod 2, gang, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Boligen består av 2 plan med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1.etg:

Entré: 4 m2
Bod 1: 4,7 m2
Vaskerom: 4 m2
Bod 2: 2,8 m2
Gang: 4,7 m2
Toalettrom: 1,9 m2
Kjøkken: 10 m2
Stue m/trapp: 31,9 m2

Platting på mark: 16,7 m2 (TBA)
Treplattning til inngangspartiet: 3 m2 (TBA)

2.etg:

Gang m/trapp: 7,6 m2
Bad: 5,4 m2
Soverom 1: 11,8 m2
Soverom 2: 8,1 m2
Soverom 3: 11,8 m2
Bod: 2,8 m2

Balkong: 5,3 m2 (TBA)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg, betonggulv
Vegg: tapet, malte plater
Tak: himlingplater

Boligen disponerer en garasje på 17,4 m2 i felles rekke og er ikke medregnet i boligens BRA

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitering av baderom 2021

Ja Nei

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Anne Kristin Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1027	41		0	10191.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kloppsteinveien 10

Hjemmelshaver

Valbyskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953554895		Larvik Boligbyggelag	Olsen Anne Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kloppsteinveien 10 er bygget på Valby med 300 meter til offentlig transport

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Kloppsteinveien

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 skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om i egenerklæringen:

Nabohund - det er innimellom noe bjeffing, men eier og hund er veldig mye borte nå, så det er ikke noe stort problem lenger.

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen opp mot krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brann teknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1981, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleinndelingen mellom boenheter ikke tilfredsstillers dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	16.04.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	04.05.2026	LABO bekrefter at innebygningssisterne er levert med en fabrikkmontert vanntett bag som dekker hele tanken og spylørret.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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