

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG

 LARVIK kommune

 gnr. 1045, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1158

Eiendomsverdi ref nr: NL1309

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang




VANG TAKST


Norsk takst

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

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Løveåsen 89 er bygger i 1976 og har to plan.

1. etasje: Entré m/garderobe, Gang, 2 Soverom, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom, Innglasset balkong, Terrasse og Garasje

Kjeller: Gang m/trapp, Matbod, Vaskerom i kjelleren, Kjellerstue, Bod, Baderom, Soverom

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong

Vegg: tapet, malte plater, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

Løveåsen 89 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.

Jeg minner spesielt om.

- Skjevhet, setninger og løsefliser på terrassen
- Fuktskjolder i undertaket på loft og i garasje.
- Vaskerom og baderom med behov for oppgraderinger.

I 1. etasje er det på byggemeldte tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.

I kjelleren er hobbyrom blitt kjellerstue, klesrommet, lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag baderom og soverom.

Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

Det er soverom i kjelleretasjen som har vindusflater som ikke tilfredsstillers dagens krav til rømning.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning, takkonstruksjonen i boligen er saltak med undertak av trepanel og taktekingen av dobbeltkrummet

betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket på boligen er av asfalt shingel fra byggeår, det er asfaltapp som undertekking på garasjen.

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål, eier opplyser om at takvannet går i korrigerede rør vekk fra grunnmuren. og stigetrinn til pipe er montert på taket fra terrassen til pipen.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsluke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen og ventil i endevæggen og undertaket er synlig i garasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

Huset har en garasjedør/leddport i tre.

Boligen har malt en hovedytterdør med smalt glassfelt, balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass og i vaskekjelleren er det en malt hovedytterdør.

Boligen har en innglasset balkong med tilkomst fra stuen som videre gir tilkomst til en flislagt betongterrasse. Eiendommen en hellelagt platting på 12 kvm med tilkomst fra vaskerommet.

Inngangspartiet og terrassen har en tretrapp med repos. Det er også en trapp i belegningsstein på baksiden av huset.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong

Vegg: tapet, malte plater, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Garasjens innvendige overflater består av:

Gulv: betong

Vegg: leca og malte plater

Tak: trepanel og sperrkonstruksjon

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

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen fra 2002, sotluken er plassert boden i kjelleren Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående spiler

Minste gangbredde 75 cm

Innvendige dører i boligen består hovedsakelig av malte fyllingsdører med tre speil. Dører mot trappegang og entré har i tillegg glassfelt.

Mellom stue og kjøkken er det montert skyvedører med glassfelt.

Dørene i kjelleretasjen er utført som heltredører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i 1. etg har tilkomst fra gangen.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

I rommet er det servant i innredning, speil med lys og overskap, innbygget badekar og elektriske varmekabler i gulvet.

Baderommet har sluk foran badekaret.

Baderommet har ventilasjon gjennom lufteventil i taket og vindu som kan åpnes.

Vaskerom i kjelleren

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gang med trapp.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt.

Rommet har ingen varmekilde.

I rommet er det enkel innredning som benkeplate med vaskekar, varmtvannstank, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har sluk under vaskekar.

Det er naturlig ventilering gjennom lufteventiler i veggen.

I vaskerommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) rommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Baderom i kjelleren

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, durshjørne med glassbyggerstein og det er stråleovn på veggen.

Baderommet har sluk i dusjnisen

Det er elektrisk styrt vifte på baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med heltre, profilerte fronter.

Benkeplaten er av stein /larvikitt, med stål oppvaskkum og utslagsvask, fra benkeplaten til overskapene er det montert keramiske fliser.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet.

Belysning med downlights i taket.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapet

Tak: himlingplater

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etg. har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert toalett og elektriske varmeovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket (oppdriftsventilering)

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: malt tapet

Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast

Hoved stoppekranen til er i vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

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

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer er montert i gangen.

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1976.

Det er synlig knotteplast rundt boligen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt på synlige flater.

Forstøtningsmur av betongstein på nedsiden av huset.

Eiendommen har en skrånende tomt med gårds plass av belegningsstein, gangveier har heller og belegningsstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er observert i vaskerommet og på baderommet.

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

[Gå til side](#)

Balkong

Det er registrert rekkverkshøyde under 1,0 m.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk

Beskrivelse av eiendommen

på åpninger opp til 10 cm og det mangler håndløper på veggen.

Radon

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

Rømningsvei

Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Brannteknisk

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen og stuen i 1. etg og i gangen i kjelleren.
Branslukkingsapparatet er plassert i gangen.

Forstøttningsmur

Manglende rekkverk på forstøttningsmuren som ligger mer en 50 cm over terrenget nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

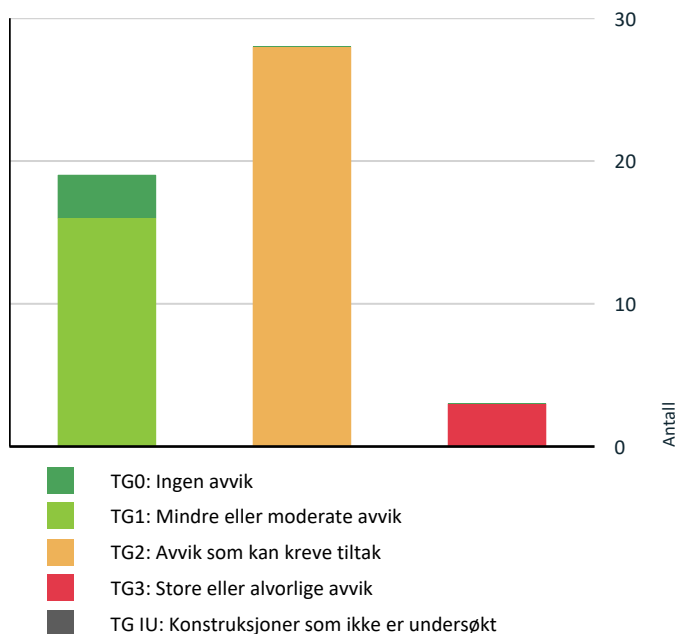
I 1. etasje er det på tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.

I kjelleren er hobbyrom - kjellerstue, klesrommet - lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag badrom og soverom.

Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

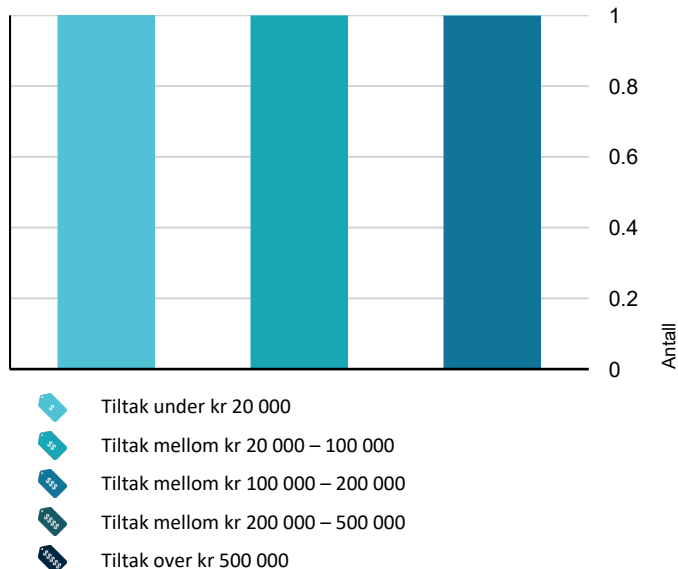
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater i garasjen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Ventilasjon [Gå til side](#)



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [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 håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Det er avvik i rømningsveier.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ref. matrikkel (etablert dato) og ferdigattest

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

1987	Tilbygg	Huset bygget på mot nord (se tegning). Garasje, gang og nytt inngangsparti.
1988	Modernisering	Ny takstein på huset, pipehatt, luftehatt
2001	Modernisering	Sydveggen byttet ut med 3 nye husmorvinduer og trykkimpregnert bordkledning.
2002	Modernisering	Gang i underetg. ble pusset opp og ny trapp ble satt inn.
2002	Modernisering	Ny vedovn i stue. Jøtul ovn med katalysator.
2003	Modernisering	Nye kurser til garasje flere stikkontakter og diverse andre elktro arbeider som varmekabler på bad oppe . Ny innmat i sikringselskap utført av Andebu Elektro A/S
2003	Modernisering	Innvendige dører i hovedetg byttet ut.
2005	Modernisering	Bad oppe og nede totalrenovert med nye fliser, varmekabler i gulvet i hovedetg og nye fliser på gulv og vegger samt mye baderomsutstyr etc.
2006	Modernisering	Sikringssskap og elektrisk anlegg oppgradert.
2006	Modernisering	Varmtvannstank
2011	Modernisering	Kjøkken pusset opp med nytt Huseby kjøkken med benkeplater i Larvikitt og nytt vindu. Ny parkett i stue, kjøkken og gang.
2012	Modernisering	Vestveggen byttet ut med trykkimpregnert bordkledning. Alle takrenner og nedløpsrør byttet av blikkenslager Moland
2013	Modernisering	Soveromsvindu mot nord ble byttet
2015	Modernisering	Andebu Elektro A/S nytt inntak, sikringssskapet ble utvidet med automatsikringer.
2019	Modernisering	Vestveggen på terrassen byttet ut med trykkimpregnert materiale. Samtidig ble vindu i TV-stuen byttet.
2020	Modernisering	Utestuen ble bygget av Rolf Hybbestad og glassmester Frode Strøm som leverte glass. Glassstak og skyvedører i 2020.
2021	Modernisering	Varmepumpe fra Daikin ble montert
2024	Modernisering	Ny hovedstoppekran og utekran
2025	Modernisering	Markiseduk på terrassen ble skiftet

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket på bolien er av asfalt shingel fra byggeår, det er asfaltpapp som undertekking på garasjen.

Taket er besiktiget fra taket.

Årstill: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/knekk i takflaten i overgangen til garasjetaket.

Det er videre observert hull i takpappen etter innfesting/spikring ved garasjen.

Det er registrert fuktskjolder i taket på loftet over boligen.

Det er også registrert fuktskjolder i undertaket i garasjen og ingen oppkant med papp på vindskier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takstein og undertak/undertekking. Dette medfører økt risiko for tetthet og fremtidig lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak

Vurdere tilstand på takteking og planlegge fremtidig utskifting.
Kontrollere overgang mellom bolig og garasje nærmere og undersøke årsak til svai/knekk i takflaten.
Kontrollere undertak for å tette hull i papp/shingel samt oppkant på vindskier og gjennomføringer.

Se dette i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for vanninntrengning, det kan utvikles råteskader i undertak og bærekonstruksjon, konstruksjonens levetid kan reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelig høyere.



Takrenner og nedløp



Takteking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål. Stigetrinn til pipe er montert fra terrassen til pipen.

Eier opplyser om at takvannet går i korrigerende rør vekk fra grunnmuren hvor det meste ledes ut på egen tomt og at det kun er takvannet fra nord østre del av taket som ledes til overvannledning i servicekum på egen tomt. (se beskrivelse av takvann)

Årstill: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag til luftehatt og pipe.

Det mangler snøfangere på taket. Selv om dette ikke nødvendigvis var krav på byggemeldingstidspunktet, avviker løsningen fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Tiltak

Vurdere tilstand på takteking og planlegge fremtidig utskifting.
Kontrollere takteking og beslag for tetthet.
Følge opp loftet med jevnlig visuell kontroll, særlig etter kraftig nedbør eller snøsmelting.
Kontrollere overgang mellom bolig, garasje og takutstikket mot terrassen.
Ettermontere mansjetter eller etablere tett løsning rundt gjennomføringer.
Kontrollere loftet for tegn til kondens eller fuktskader.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp kan eventuell ny lekkasje forbli uoppdaget, kan det oppstå kondens i takkonstruksjonen og fukt kan over tid føre til råteskader i undertak og sperrer, konstruksjonens levetid kan reduseres

Se dette i sammenheng med takteking.



Fuktmåling og skolder i undertaket på loftet



Loftetasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.
Stuevinduet til venstre er fra 2011.
Kjøkkenvinduet er fra 2007.
Fastkarmvinduet i stuen er fra 1985.
Badet har vindu fra 2015.
Soverommet har innadslående vindu.
Entreen har blyglassvindu.

Stuen har innvendige plisségardiner.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vaskeromsvinduet fremstår med mangelfull tetting mot murvegg.

Mangelfull tetting mellom vindu og mur kan medføre risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og garasjevinduet har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Utbedre innfesting og tetting rundt vaskeromsvindu fagmessig (kontrollere beslag, fuger og vannbrett).
Kontrollere for eventuell skjult fuktskade i tilstøtende konstruksjon.
Skrape og overflatebehandle garasjevinduet.
Kontrollere treverk for begynnende råte.

Konsekvens

Avflassing av overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning og kan på sikt føre til råteskader i trekonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesrelatert avvik med behov for oppfølging.



Vaskeromsvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en garasjejør/leddport i tre.

Årstall: 1987

Kilde: Eier



Garasjeport

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har malt en hovedytterdør med smalt glassfelt.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Inngangsdør

TG 1 Terrasse dør

Beskrivelse

I stuen er det en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

I vaskekjelleren er det en malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi vaskeromsdøren har råteskader i karmen ned mot betongunderlaget, videre subber døren på karmen.

Råteskader i den karm indikerer langvarig fuktpåvirkning. Når trekonstruksjoner står tett mot betong eller terreng uten tilfredsstillende fuktsikring, kan det oppstå kapillært fuktopptrekk som fører til nedbrytning av treverket.

At døren subber på karmen kan være et resultat av setninger eller svekkelse monteringen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Tiltak

Utskifting av råteskadet karm og eventuelt dørblad.
Kontrollere og forbedre fuktsikring mot betongunderlag.
Etablere korrekt terskelløsning med fuktsperre og lufting.
Kontrollere tilstøtende konstruksjon for skjult fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskaden utvikle seg videre, risiko for videre fuktinntrengning i vegg øker døren kan miste funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Huset har en betong terrasse med tilkomst fra stuen via innglasset balkong.

Terrassen er 17,5 kvm og gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp på ytterveggen er det montert en terrassemarkise.

Konstruksjoner er opplagret på søylefundamenter av betong.

Gulvet på balkongen er flislagt

Rekkverket er bygget av stående trepanel innvendig og utvendig, Rekkverkshøyden er 0,8 m

Videre har eiendommen en hellelagt plattning på 12 kvm med tilkomst fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi konstruksjonen har seget, og terrassen er oppført i to separate konstruksjoner, det er registrert løse fliser, sprekker i fuger og ujevn høyde på terrasseflaten.

Det er videre registrert løst rekkverk med malingsavflassing.

Terrassen har fall mot huset. Vannavrenning håndteres via takrenne, men fallretningen mot bygningen gir økt risiko for fuktbelastning på yttervegg.

Setninger og bevegelse i konstruksjonen indikerer utilstrekkelig fundamentering eller underlag.

Videre er registrert skjevheter i den hellelagte plattingen. Skjevheter i heller indikerer setninger i underlaget, som kan skyldes mangelfull komprimering, telebevegelser eller dreneringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere gjennoppbygging av terrassen som har seget.
Eventuelt undersøke fundamentering og bærekonstruksjon, rette opp og stabilisere konstruksjonen.
Etablere korrekt fall bort fra bygningen.
Utbedre eller legge om flisdekke.
Forsterke, overflatebehandle treverk eller vurdere og skifte rekkverk.

Justere eller legge om heller slik at overflaten blir jevn.
Kontrollere fallforhold slik at vann ledes bort fra bygningen.
Etterfylle og komprimere bæreleg ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan setninger, skjevheter øke på terrassen, konstruksjonen får redusert stabilitet.
Malingavflassing og eventuelle fuktskader kan utvikle seg, løst rekkverket kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasse



Hellelagt platting

TG 2 Innglasset balkong

Beskrivelse

Boligen har en innglasset balkong med tilkomst fra stuen, balkongen har flislagt betonggulv med terraseteppe, betongen er opplagret på betong søyler.

Takhøyden er fra 2,39 m til 1,79 m

Rekkverket er av stående trepanel og innglassing, det skyvedør til terrassen og balkongen er overbygget med glasstak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet i den innglassede balkongen har løse fliser og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Tiltak

Løse fliser og skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvens

Redusert brukervennlighet og dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på gulv og konstruksjon.



Innglasset balkong

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangspartiet og terrassen har en tretrapp med repos.
Det er også en trapp i belegningsstein på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det behov for vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er forringelse av treverket og konstruksjonene over tid.



Trapp til inngangsparti



Trapp fra terrassen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong
Vegg: tapet, malte plater, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert følgende:

Entré

Fargeforskjell i fuger
Sprekk i hjørne og mellom taklist og tak

Soverom

Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel
Sprekk i tapet i plateskjøter

Stue

Sprekk i tapetskjøt mot kjøkken og på yttervegg

Gang, kjøkken og stue

Knirk i parkett/gulv
Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel

Toalett

Folder i tapet i hjørne

Knirk i gulv kan skyldes bevegelse i bærende konstruksjon eller utilstrekkelig forankring. Sprekkdannelse i tapet og plateskjøter kan være relatert til, bevegelser eller svikt i veggkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere gulvkonstruksjon der det er knirk.
Utbedre gulvavslutninger ved terskler.
Reparere og sparkle plateskjøter før ny overflatebehandling/tapetsering
Skifte eller reparere tapet med folder og sprekker.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser øke over tid, boligens estetiske og funksjonelle standard reduseres og utbedringskostnadene kan øke.

Forholdet vurderes som et omfattende avvik med behov for samlet oppgradering av overflater.



Fliser i gangen

TG 2 Overflater i garasjen

Beskrivelse

Garasjens innvendige overflater består av:
Gulv: betong
Vegg: leca og malte plater
Tak: trepanel og spåerrkonstruksjon

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsgrad to er gitt fordi undertaket av trepanel, som er synlig i garasjen, har tydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskader på undertaket av trepanel.

Se dette i sammenheng med takteking.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Undertak i garasjen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell i entreen.
10 mm på soverommet.

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

Tilstandsgrad 2 er gitt 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/fliser
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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen fra 2002, sotluken er plassert boden i kjelleren
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vurderingene omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.



Pipe og vedovn

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bod på yttervegg 30.04.202

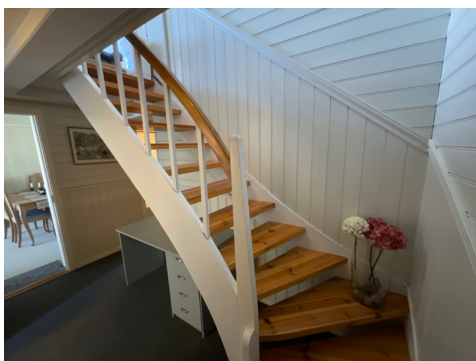
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående spiler

Minste gangbredde 75 cm
Fri høyde 200 cm
Avstand trinn 13,5 cm
Avstand spiler i rekkverk 20 cm



Kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består hovedsakelig av malte fyllingsdører med tre speil. Dører mot trappegang og entré har i tillegg glassfelt. Mellom stue og kjøkken er det montert skyvedører med glassfelt. Dørene i kjelleretasjen er utført som heltredører med tre speil.

Eier opplyser om at dørene i hovedetasjen ble byttet i 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



Skyvedører på kjøkkenet

VÅTROM

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 1. etg har tilkomst fra gangen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra 2005 med ukjent membran, og ikke oppkant på dørterskel.

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Baderom i 1. etg.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss/sprekker i flisfuger.

Sprekker i fuger kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning bak flisene dersom forholdet ikke utbedres. Fugene utgjør en del av overflatesjiktet, og skader kan indikere bevegelser i underlaget eller normal aldring.

Det er videre registrert vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Slike materialer er generelt lite egnet i direkte fuktutsatte områder og kan være sårbare for fuktopptak og nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak

Utbedre eller fuge om områder med riss/sprekker.
Kontrollere om det foreligger underliggende fuktskade.
Vurdere fuktsikring eller utskifting av ikke fuktbestandige materialer i våtsoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, treverk eller ikke fuktbestandige materialer kan få fukt- og råteskader.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 3 mm .
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 mm .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen fordi døråpningene er uten oppkant, 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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at fallet på gulvet ikke tilfredstiller dagens krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

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

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, 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.



Eikelist og el-rør ved døren

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på baderommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Det er videre registrert mangelfull gjennomføring av K-rør opp av gulvet ved døren. Gjennomføringer i gulv skal være utført med tett løsning. Mangelfull utførelse øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.
Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.
Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.



Sluk på bad 1. etg.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

I rommet er det servant i innredning, speil med lys og overskap, innbygget badekar og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket (naturlig ventilasjon)

Baderommet har sluk foran badekaret.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom lufteventil i taket og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

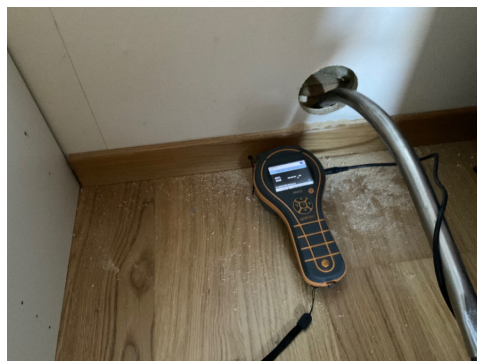
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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 er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Fuktmåling 30.04.2026

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gang med trapp.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: mur og trepanel

Tak: trepanel

Minner spesielt om at vaskeområdet er fra 1976, og uten membran på vegger og gulv ikke oppkant på dørterskel.

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

Full oppgradering av våtrommet anbefales.

Etablere nytt, dokumentert membransystem og skifte sluk.



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert uegnede materialer i våtsoner.

Materialer som ikke er fuktbestandige eller ikke beregnet for direkte vannbelastning har økt risiko for oppfukning, nedbrytning og råteskader over tid. I våtsoner (ved dusj, badekar og vask) stilles det krav til fuktbestandige materialer og korrekt tettesjikt.

Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fuktskader dersom materialene utsettes for jevnlig vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak

Vurdere utskifting til godkjente og fuktbestandige materialer.

Kontrollere om det foreligger tegn til oppfukning bak overflater.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan materialene ta opp fukt og brytes ned, levetiden på våtrommet reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelige.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 11 mm på 1m fra døren.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet er tilnærmet flatt 1 meter innenfor dørterskelen og mangler membranoppkant mot dørterskelen. 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

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tiltak

Kontrollere oppbygning av gulvkonstruksjonen.

Vurdere etablering av tilstrekkelig fall og korrekt membranoppkant.

Ved større avvik kan ombygging av gulv være nødvendig.

Sørge for regelmessig kontroll og aktsom bruk inntil eventuell utbedring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom, det kan oppstå skjulte fuktskader i gulv og veggkonstruksjoner og tbedringskostnader kan bli betydelige ved vannskade.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det ikke er påvist membran/tettesjikt i våtrommet, og forventet brukstid på slukløsningen vurderes som oppbrukt.

Manglende membran innebærer at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende fuktsikring. Dette medfører høy risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon ved normal bruk eller lekkasje.

Sluk har begrenset teknisk levetid (normalt ca. 20–25 år). Når forventet brukstid er oppbrukt, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom sluk og gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Full oppgradering av våtrommet anbefales.
Etablere nytt, dokumentert membransystem.
Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.
Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk på vaskerommet



Ingen membran oppkant på vaskerommet

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det enkel innredning som benkeplate med vaskekar, varmtvannstank, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har sluk under vaskekar.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom lufteventiler i veggen.

I vaskerommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) rommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tiltak

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking/fuktmåling i trepanel og gulvlist på vaskerommet, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg minner om at konstruksjonen fremstår med løsninger som ikke gir tilstrekkelig fuktsikring eller robusthet ved eventuell lekkasje. Dette kan gjelde oppbygning av gulv, mangelfull avgrensning mot tilstøtende rom, eller materialvalg som ikke er optimalt tilpasset fuktbelastning.

Selv om det ikke nødvendigvis er registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, innebærer løsningen en forhøyet risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Full oppgradering av våtrommet anbefales.
Etablere nytt, dokumentert membransystem.
Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.
Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Tilstandsrapport



Fuktmåling 30.04.2026

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

Generell

Beskrivelse

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: våtromstapet og flis

Tak: mdf panelbord

Minner spesielt om at baderommet er fra 2005 med ukjent membran, og ikke oppkant på dørterskel og et sluk som er avgrenset av oppkant mot dusjnisen.

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Baderom i kjelleren

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist svertesopp i silikonfuger

Svertesopp i silikonfuger oppstår ofte som følge av vedvarende fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon. Silikonfuger er en vedlikeholdsdel og har begrenset levetid.

Tapet på vegg i fuktutsatt område er generelt lite egnet og kan ta opp fukt, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Fjerne og erstatte silikonfuger.

Vurdere utskifting av tapet til mer fuktbestandig overflate.

Kontrollere underliggende konstruksjon for fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan soppvekst utvikle seg videre, inneklimate kan forringes og levetiden på våtrommet kan reduseres.

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har stråleovn på veggen

Fall mot sluk er målt til 0.

Høydeforskjell: sluket ligger 15 mm høyere en topp flis ved dørterskel og er avgrenset av en 22 cm oppkanten rundt dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er avgrenset av en ca. 22 cm høy oppkant.

En høy oppkant rundt sluk kan medføre at vann som kommer utenfor avgrensningen ikke ledes uhindret til sluk. Løsningen kan begrense avrenning ved lekkasje fra rør, utstyr eller utilsiktet vannpåvirkning på gulvet utenfor dusjsonen.

Slike løsninger kan innebære økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner mot døråpning og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere full oppgradering av baderommet og montering av automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann renne til tilstøtende konstruksjoner og skadeomfang ved lekkasje kan bli større.

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

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 halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på baderommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende 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

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.
Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.
Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.



Sluk på baderom i kjelleren

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, durshjørne med glassbyggerstein og det er stråleovn på veggen.

Baderommet har sluk i dusjnisen

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet tilluftsløsning etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte under døren

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner Lecaveger.

Jeg har foretatt fuktmåling i gulvlisten under servantet i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt.

Videre har jeg gjort fuktsøk i hjørnet under dusjen uten å finne forskjeller

Fuktsøket 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 veggene i rommet.



Fuktmåling 30.04.2026

Tilstandsrapport



Fuktsøk



Fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med heltre, profilerte fronter.

Benkeplaten er av stein /larvikitt, med stål oppvaskkum og utslagsvask, fra benkeplaten til overskapene er det montert keramiske fliser. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet.

Belysning med downlights i taket.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapet

Tak: himlingplater

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Kjøkkenen

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etg. har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert toalett og elektriske varmeovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket (oppdriftsventilering)

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: malt tapet

Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi toalett rommet ikke har mekanisk avtrekk eller tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftepalte ved dør e.l.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftepalte under døren på toalettrommet og i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

Tilstandsrapport



Toalettrom



Kobberrør i vaskerommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber
Vannledningen er besiktiget i vaske rommet

Hoved stoppekranen til er i vaskerommet.

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 mere 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. 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 kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Hovedstoppekran på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast

Avløpsrørene er besiktiget på baderommet i kjelleren

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

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 rørnettet 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.



Avløpsrør på badrom i kjelleren

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Dikin varmepumpe montert i stuen

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Varmepumpe i stuen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen er eldre en 20 år og el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstillende dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



Bereider i hjørnet på vaskerommet

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Tilstandsrapport

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med 50 ampere hovedsikring og 10
automatsikringer er montert i gangen.

Boligen har oppvarming med:
Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske
varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

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.
**1976 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av hele det
elektriske anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**2015 byttet Andebu Elektro A/S ut inntak, sikringskapet ble
utvidet med automatsikringer.**

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

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være
usikker.**

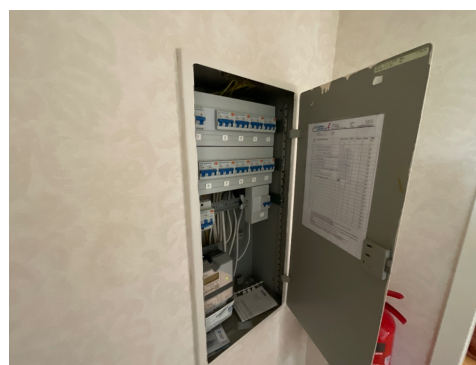
Generell kommentar

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 gangen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser om at det byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1976.

Det er synlig knotteplast med overgangslist rundt boligen.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Man er 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 tilfarere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig inneklimate.



Knotteplast synlig ved kjellervindu

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt på synlige flater.



Grunnmur på ytterhjørnet

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningmur av betongstein på nedsiden av huset.



Forstøtningmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en skrånende tomt med gårds plass av belegningsstein, gangveier har heller og belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er observert i vaskerommet og på baderommet

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

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

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 det vanskelig å oppdage feil på før skaden har skjedd.



Vannledning



Avløpsrør

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Balkonger

Beskrivelse

Balkong

Det er registrert rekkverkshøyde under 1,0 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm og det mangler håndløper 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.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk med åpninger opp til 10 cm og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk

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.

Konsekvens

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



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon

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.

Eiendommen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for Radon

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



Kartutsnitt av Radon aksomhetskart



Brannteknisk/rømningsvei

Beskrivelse

Rømningsvei

Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Brannteknisk

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen og stuen i 1. etg og i gangen i kjelleren.

Branslukkingsapparatet er plassert i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tiltak

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesaks kontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Konsekvens

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.



Forstøttningsmur

Beskrivelse

Forstøttningsmur

Manglende rekkverk på forstøttningsmuren som ligger mer en 50 cm over terrenget nedenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens regelverk på 1 meters høyde

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Tiltak

Rekkverket bør monteres/forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

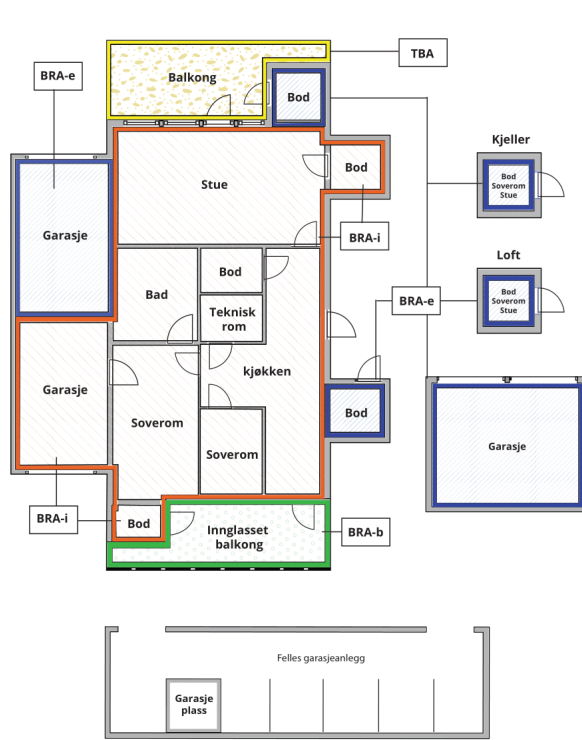
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	109	18	9	136	18
Kjeller	88			88	12
Loft					
SUM	197	18	9		30
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré m/garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad i 1. etasje, stue, kjøkken, trapperom	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Gang m/trapp, matbod, vaskerom i kjelleren, kjellerstue, bod, baderom i kjelleren, soverom		
Loft			

Kommentar

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

1. etasje:

Enté md garderobe: 7,5 m²

Gang: 7,7 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 11,1 m²

Toalettrom: 1,4 m²

Bad: 3,7 m²

Stue: 42,1 m²

Kjøkken: 15, 8 m²

Trappegang: 2,4 m²

Innglasset balkong: 8,6 m² (BRA-b)

Terrasse: 17,5 m² (TBA)

Garasje: 17,8 m² (BRA-e)

Kjeller:

Gang m/trapp: 12,2 m²

Matbod: 2,2 m²

Vaskerom: 10,8 m²

Kjellerstue: 21,9 m²

Bod: 18,9 m²

Bad: 5,6 m²

Soverom: 9,9 m²

Hellelagt platting: 12 m² (TBA)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong

Vegg: tapet, malte plater, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er det på tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.
I kjelleren er hobbyrom - kjellerstue, klesrommet - lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag baderom og soverom.
Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny hovedstoppekran og utekran

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstillers dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.

Bruksendring og søknadsplicht (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesaks kontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Torleiv Inge Kili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1045	93		0	549.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løveåsen 89

Hjemmelshaver

Kili Torleiv Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løveåsen 89 ligger på Løve med ca. 400 meter til offentlig transport og 700 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Løveåsen

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 med plen og beplantning, oppkjørselen har brostein og gangveier er hellelagt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	01.05.2026		Gjennomgått	21	Nei
Oppmåling/skisser	30.04.2026	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutsrift	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	18.05.2026	Oppdatering: Innvendige dører er utbedret etter 1. befaringsdato Utestue: Oppdatert navn på håndverkere

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.