LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
03/01072	36555/03

Eiendom/byggested
Eftedal, 3270 LARVIK

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2053	20		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
ingeniør Stig S. Nilsson Nordveien 17 3292 STAVERN	Leif Tore Eftedal Eftedal 3270 LARVIK

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	13.02.03
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg - Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Plan- og Byggesak	26.02.03	138/03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
7.9.03	Stig S. Nilsson

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	23.09.03	Terje Karlsen

Kopi til

Larvik Rørleggerbedrift	Tagtvedtveien 3, 3258 Larvik

Kommunens saksnr. 03/1072 | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	2053	20				
Adresse: Efkdal					Postnr. 3270	Poststed Larvik

LARVIK KOMMUNE
TEKNISK KONTOR, FEYERSGT. 7
Løpenr. 34668/03 Saksbeh. TKA
03/1072
08 SEPT 2003
2053/20

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 5/9-03
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 – 2	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	J	–	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Ing. Stig S. Nilsson

Dato: 7/9-03 | Underskrift: Stig L Nilsson

Gjentas med blokkbokstaver: Stig S Nilsson

© NBR nr. 5167
Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

MOTTATT
08 SEPT. 2003

Vedlegg nr. G- 1

Kommunens saksnr.

Til kommune

Larvik

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
2053	20				

Adresse: Eftedal

Postnr.: 3270 Poststed: Larvik

Foretak

Foretak: Ing. Stig S. Nilsson

Organisasjonsnr.: 970078827

Adresse: Nordveien 17

Postnr.: 3292 Poststed: Stavern

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
90827913	33190743	Stig S. Nilsson	90827913

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Tømrerarbeider Pro-kpr-utf-kat tiltakskl. 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 26.02.03

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato: 24.02.03

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontroll skjemaer – sjekkliste – fotografier.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
7/9-03	Stig S Nilsson	Stig S. Nilsson

© NBR nr. 5149
Nr. 705749 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

MOTTATT

0 8 SEPT. 2003

Vedlegg nr G- 2

Kommunens saksnr

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Til kommune

Larvik.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
2053.	20		

Adresse: Eftedal 3270 Larvik.

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Larvik Rørleggerbedrift.	944013849

Adresse	Postnr	Poststed
Tastvedtvn 3.	3258	Larvik

Telefon	Kontaktperson
91666760	P. Scavenius

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

UTF + RUT 311.2.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato 2/6-03. og kontrollplanen av dato 26/4-03.

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontrollskjema.

Fotografier.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
Petter Scavenius	PETTER SCAVENIUS	2/9-03.

© NBR nr 5149 Nr 705149 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Egenerklæring

Hedrumveien 618, 3270 LARVIK

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hedrumveien 618	Hedrumveien 618	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden desember 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 81423865

Informasjon om selger

Selger

Helle, Silje Annie

Selger

Styrvold, Carine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny servant, toalett og dusjkabinett. Mikrosement på overflater.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hans Petter Andersen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Indikasjoner på fukt i kjellermur

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye stikkontakter på soverom. Installert automatisk ventilasjon på bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny avtrekksvifte, varmekabler, nye kurser i kjeller og på låve. Nye stikkontakter og stue og soverom, i gang er det nye stikkontakter, lamper på lven, takbelysning med i stue og soverom, nye stikkontakter på soverom i 2 etg.,

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektrp

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt automat sikringsskap, stikkontakt ute og inne.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent - forrige eier

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Kommunalt vann og septik.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet kumlokk til septiktank, ny luftekanal og takhatt.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Falleth AS og Gutta på Taket

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmur, skjevt gulv.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjeller og på låven

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35616495

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Carine Styrvold	**2026-03-30**	**Silje Annie Helle**	**2026-03-30**

Identification

Carine Styrvold

Identification

Silje Annie Helle

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

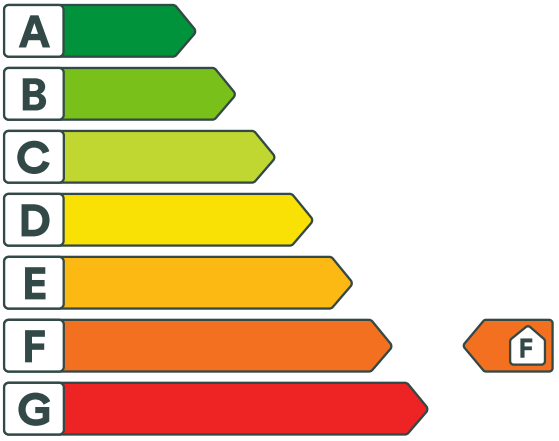
Carine Styrvold	30/03-2026	BankID OIDC
Silje Annie Helle	14:31:20	High
	30/03-2026	BankID OIDC
	14:16:29	High

enova

Energiattest



Adresse **Hedrumveien 618, 3270 LARVIK**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265907**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163064626**
Gårdsnummer **2053**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **357,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **362,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 750 kWh**

Hedrumveien 618, 3270 LARVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hedrumveien 618, 3270 LARVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hedrumveien 618

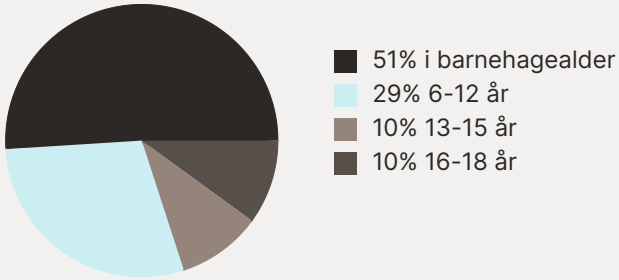
Offentlig transport

Eftedal Linje 215	4 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 13.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

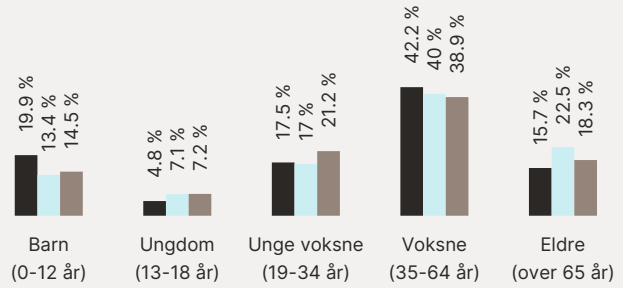
Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	6 min 6.5 km
Kongshaugen Kristne grunnskole (1-1... 114 elever, 9 klasser	8 min 7.4 km
Kvelde skole (1-10 kl.) 269 elever, 16 klasser	9 min 9.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	12 min 9.6 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	15 min 13.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 11.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 14.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hagtvet	167	65
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødbøl barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 7.4 km
Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 9.2 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 9.2 km

Dagligvare

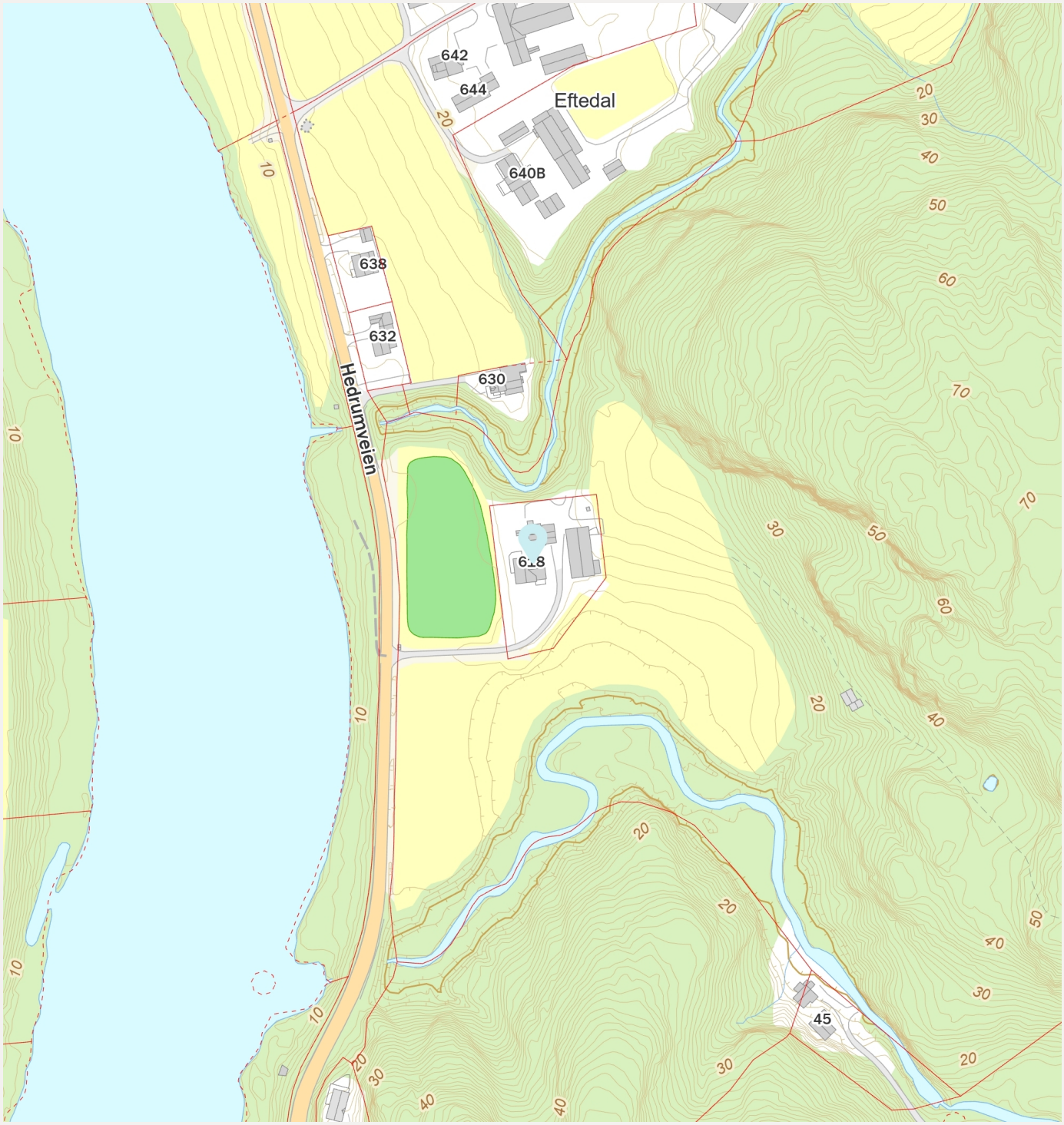
Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	10 min 9.5 km
Meny Nanset	12 min

Sport

Hedrumsletta ballbane Ballspill, fotball	20 min 1.9 km
Hedrum barneskole ballbane Ballspill	7 min 6.8 km
EVO Larvik	13 min
Spenst Larvik Nanset	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

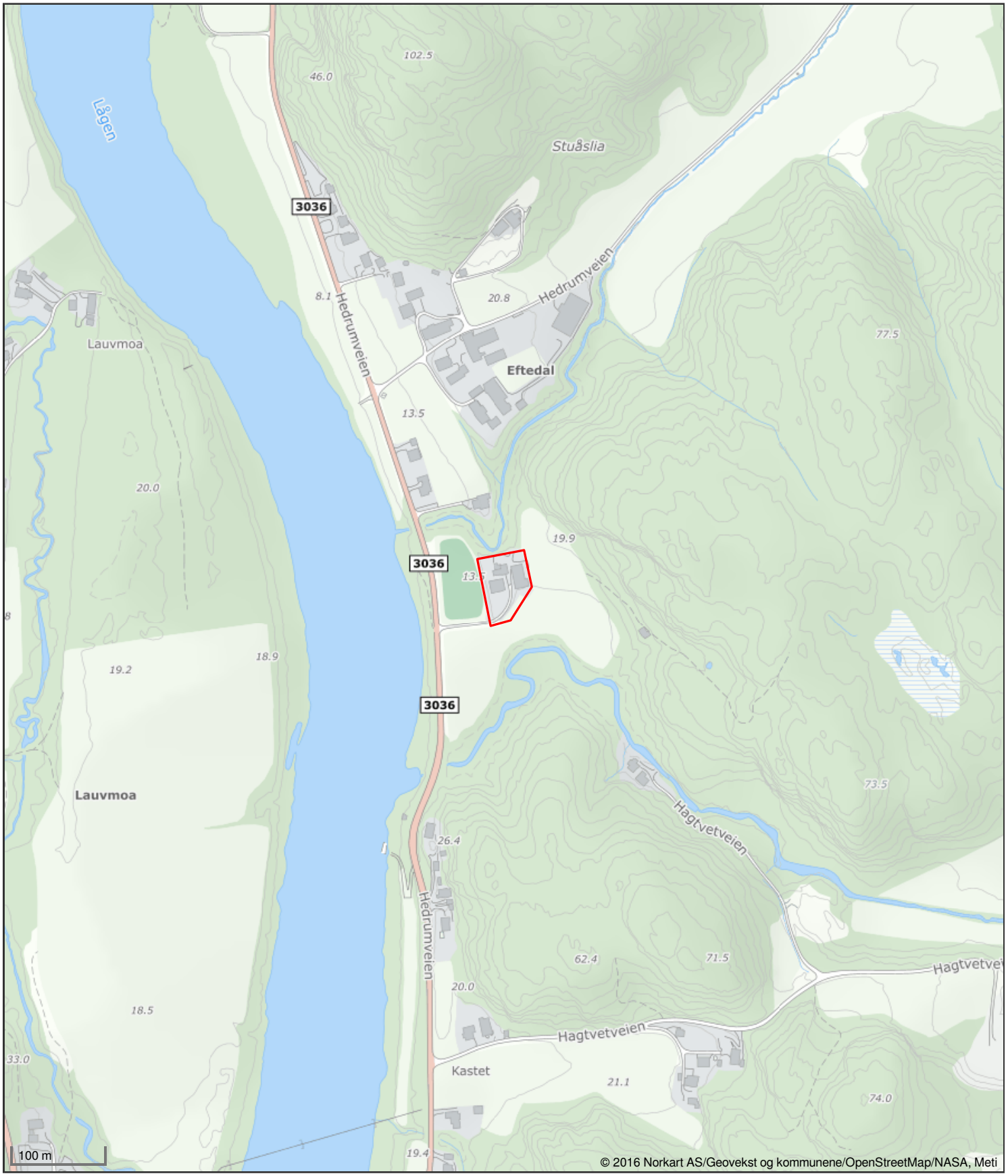




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 09.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2053/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

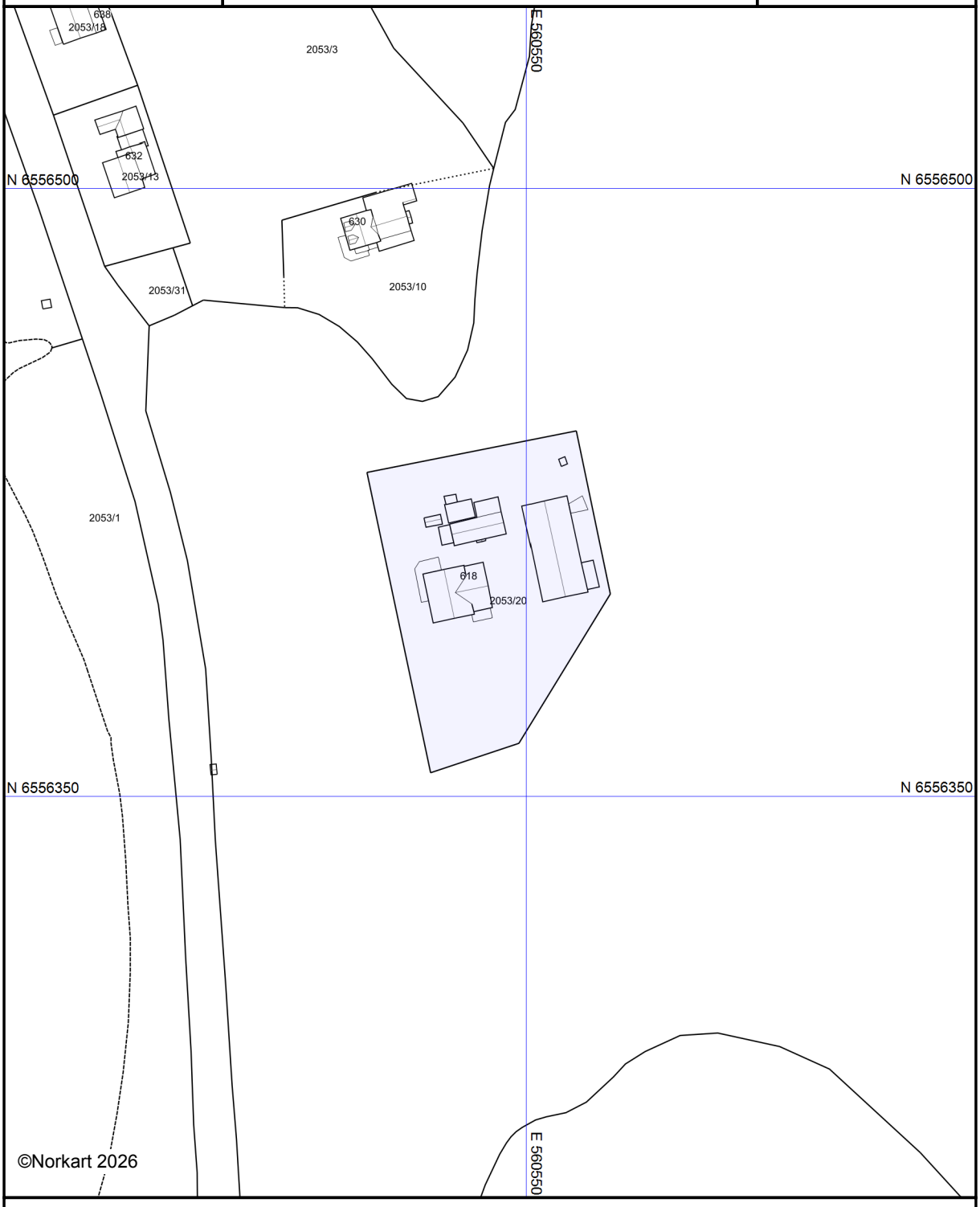
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2053/20
Adresse: Hedrumveien 618
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bygninger



Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Låvebru

Tilstandsrapport

Hedrumveien 618, 3270 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 2053, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 716 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20166-2305 **Referansenummer:** WJ3077

Autorisert foretak: Schau Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Schau

schau|takst as

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

Schau Takst AS

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

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.
Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
einar@schau.no
480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

GENERELT
Idyllisk beliggende småbruk beliggende langs Hedrumveien når Lågen. Elendommen består av tre bygg - bolighuset som omtales i denne rapporten, samt et bryggerhus og låve som enklere omtales i neste punkt. Boligen ble opprinnelig oppført i 1930, samt vesentlig oppgradert og tilbygget i 2005.
Som i en hver eldre bygning finnes det i også dette huset avvik som er både et resultat av elde og slitasje, samt at statisk forventet levetid medgått for flere av boligens bygningsdeler.

SIDEBYGG
Bryggerhus over ett plan innredet med gang med bakerovn, ett innredet rom, ett rom benyttet som soverom, samt et dusjbad. Dette dusjbadet har fliser på gulv og vegger, montert dusjkabinett, toalett og servant. Selger opplever rommet som greit, men alder er ukjent og hvem som har utfør arbeidet er ikke kjent.
Bygningen er oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner i yttervegger og takverk. I bakkant av bygget er bygget en carport med synlige råteskader i undertak. El.bil-lader er nylig montert. Bryggerhuset ikke ytterligere omtalt.

Stor låve over to plan med grunnplan på ca 205kvm med fundamenter av stein og betong, samt i all hovedsak trekonstruksjoner i vegger, etasjeskillere og takverk. I låvens 1.etg er bygget hestebokser, et par innredede rom, samt mye lagringsareal. 2.etg er et typisk, stort høyloft med tilhørende to innrede rom og et trapprom til 1.etg.
Låvens konkrete alder er ikke kjent, men antas å være ca boligens byggeår 1930. På en låve av denne alder og størrelse vil det alltid finnes et stort antall avvik, men overordnet framstår den greit fungerende innenfor rammene av hva som kan forventes av en eldre låve.

Verken låven eller bryggerhuset er teknisk vurdert ihht Avhendingsloven eller NS3600.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
De innvendige overflater består eksempelvis gulv med laminat, vegger av panel og plater, samt i all hovedsak panel og plater i himling. Boligen besitter normalt god innvendig standard. De innvendige overflatene er oppgradert over tid. Det skal samtidig presiseres at dette er et eldre hus som er ombygget og oppusset - i praksis vil dette bety av avvik i form av skjevheter, planavvik, sprekkdannelser og knirk oppstå - dette er en del av konstruksjonens natur for eldre bygg.

BYGGEMETODE
Bygget er fundamentert med murer av steinblokker. Gamle hus hadde fra byggetiden begrenset utvendig fuktsikring av murer, samt at drensløsningene ofte var begrensede. Det medfører at det over tid vil medføre at fukt blir registrert i rom under terreng. Under befaringen ble det registrert en forholdsvis tørr kjeller. Boligen har tilgjengelig en enkel grovkjeller under deler av bygget, samt at det under øvrige opprinnelig del finnes lav krypkjeller.
Yttervegger av typiske trekonstruksjoner fra byggeår. Typiske trekonstruksjoner tilsier stående plank i deler av konstruksjonen, samt tradisjonelt stenderverk i den nyeste konstruksjonen fra 2005. Utvendig kledd med stående tømmermannspanel.
Tidligere eier opplyste at innsiden av yttervegger er påforet med isolasjon, slik at brorparten av boligens opprinnelige yttervegger er isolert; dog er ikke dette kontrollert av undertegnede.
I tilbygget del er vinduer fra 2005, samt er det i resterende del av boligen registrert eldre vinduer. Brorparten av vinduenes forventete levetid er medgått.
Taktekke av takstein som opplyses å være skiftet i 2005 - alder tilsier at ytterligere levetid kan påregnes.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende med dør fra gang. Rommet opplyses å være oppusset i 2005, samt er ny benkeplate ved vaskekum skiftet i 2024.
Dusjbad med dør fra gang i boligens 1.etg ble totaloppusset i 2005 i følge tidligere dokumentasjon, samt oppusset med mikrosement på gulv og vegger.i 2019.
Fra kjøkken finnes tilkomst til separat vaskerom. Rommet har videre utgang til terreng. Vaskerommet opplyses å være nybygget i 2005.

TEKNISK ANLEGG
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via det som i kjellerrom ser ut til å være et eldre kobberrør, samt er avløp ført til lukket septiktank og gråvann til sandfiltergrøft. Innvendig trykkvannsrør av blant annet plast (rør i rør).
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være en kombinasjon av eldre- og nyere.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft-varmepumpe, samt vedfyring i flere ovner/peiser tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
2005-Ny takstein
2005-Ny vinduer (flere fra 1979 og 1985)
2005-Skiftet deler av stubbloftshimling i kjeller under kjøkkentilbygg
2005-Vaskerom oppusset
2005-Ny varmtvannstank
2005-Ny kledning på deler av boligen, øvrige fra bygger
2018-Asfaltert innkjørsel og gårdsplass
2022-Nybygget platting ved inngangsparti
2019-Bad 1.etg oppusset med mikrosement , dog gulvmembran og sluk fra 2005
2024-Ny luft-til-luft varmepumpe
2024-Montert el.bil-lader i carport bak bryggerhus
2024-Ny gulvfliser i i gang
2024-Montert flere veggventiler
2024-Skiftet benkeplate med vaskekum på kjøkken
2024-Pusset opp et soverom i bryggerhus
2024-Nytt flettverksgjerde på nedre del av eiendommen

Det skal påminnes at byggets opprinnelige del er ca 100år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere

Beskrivelse av eiendommen

bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bryggerhus

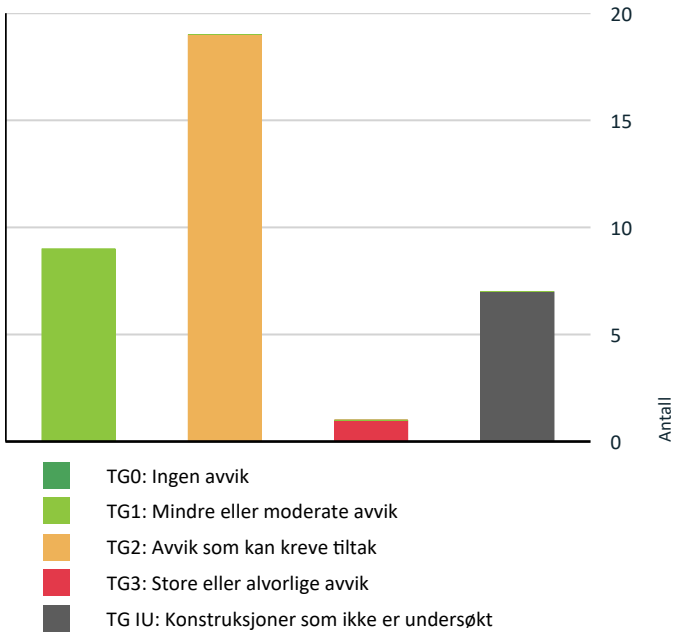
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

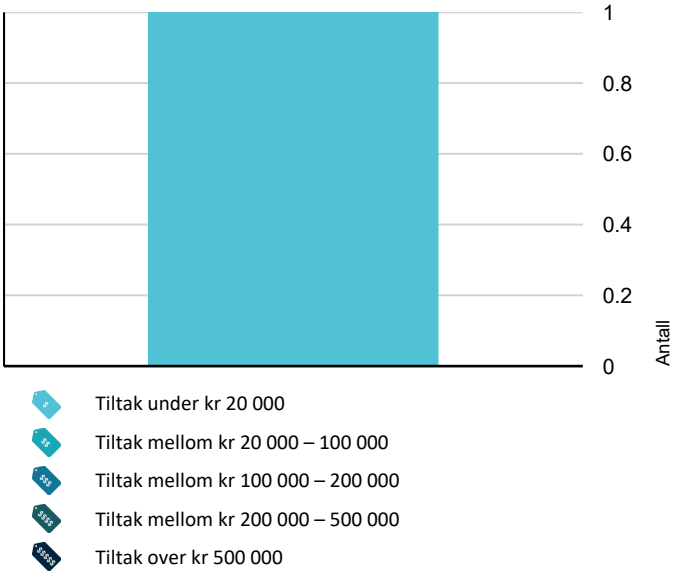
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 2.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av takstein som opplyses å være skiftet i 2005. Ikke kontrollert grunnet snø. Alder tilsier at ytterligere levetid kan påregnes.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål - opplyses å være skiftet i 2005.
Ikke vurdert grunnet snø.

TG 2 Veggkonstruksjon

OPPRINNELIG DEL
Yttervegger av typiske trekonstruksjoner fra byggeår. Typiske trekonstruksjoner fra denne tiden besto av stående plank. Utvendig fukt og vindtettet med asfaltplater eller asfaltpapp, samt utvendig kledd med trekledning.
Kjernekonstruksjonen er ikke vurdert - erfaringsmessig vil en slik konstruksjon kunne ha avvik som ikke lar seg avdekke i en boligsalgsrapport.

Tidligere eier opplyste at innsiden av yttervegger er påført med isolasjon, slik at brorparten av boligens opprinnelige yttervegger er isolert.
Undertegnede har ikke kontrollert dette.

Kledningen er eldre, men fremstår jevnt over godt holdt. Enkelte bordganger vil naturlig nok ha større slitasjegrad.

TILBYGGET DEL
Yttervegger av typiske trekonstruksjoner fra byggeår. Typiske trekonstruksjoner fra denne tiden besto av sekstoms (15cm) stenderverk isolert med dertil mengde isolasjon, utvendig fukt og vindtettet, samt utvendig kledd med trepanel. Innvendig plate.

Kledningen fremstår generelt godt vedlikeholdt. Selger opplyser at all kledning er regelmessig mal

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen er eldre og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Framtidig vedlikehold vil innebære materialutskiftninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eneste tilkomst til loft er ei mindre luke i himling.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen framstår å bestå av eldre sperrekonstruksjoner fra opprinnelige byggeår. På det tidspunkt boligen ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Undertak ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det anbefales å skape forbedret tilkomst til loft - gjerne via nedfellbar luke. Dette for å skape fullgod tilkomst for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å skape forbedret tilkomst til loft - gjerne via nedfellbar luke. Dette for å skape fullgod tilkomst for vurdering.



TG 2 Vinduer

I tilbygget del er vinduer fra 2005. Disse vinduer fremstår normalt greit fungerende, men over 50% av forventet levetid medgått.

I resterende del av boligen ble det registrert eldre vinduer. Vinduene fremstår inntakt, men den utvendige slitasjen er noe større, og isolerglassene har nedsatt forventet restlevetid.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brorparten av vinduenes forventete levetid er medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn utskiftningsbehov de kommende år.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere, 10kvm stor platting utenfor inngang til mellomgang ved bad/vaskerom, samt 16kvm på motsatt ende av huset. Rillefresede terrassebord som framstår av solid kvalitet, dog er arealet snødekket og således ikke ytterligere omtalt.

5kvm takvoverbygget gulvdekke ved inngangsparti, tilsynelatende av samme materialer som nevnt over.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling fremstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport

Gulv av heltre, parkett og fliser.
Vegger av tapetserte plater og trepanel.
Himling av plater og panel.

Boligen besitter normalt god innvendig standard. De innvendige overflatene er oppgradert over tid. Det skal samtidig presiseres at dette er et eldre hus som er ombygget og oppusset - i praksis vil dette bety av avvik i form av skjevheter, planavvik, sprekkdannelser og knirk oppstå - dette er en del av konstruksjonens natur for eldre bygg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. 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.

Tidligere eier opplyste at bjelkelag i 1.etg fikk 20cm ny isolasjon i forbindelse med at flere bjelker er byttet ut over krypkjeller.

Merk; store deler av etasjeskiller i 1.etg er ikke vurdert underfra - erfaringsmessig kan det forekomme avvik som ikke lot seg kontrollere pr befaring.

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

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



TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokken er ei typisk teglsteinspipe hvert element er limt med betongfuger. Pipa er utvendig pusset. Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

I stue finnes eldre Jøtul vedovn. Det ligger plate av Larvikittstein på gulv i forkant av ildstedet. Opplyses å være velfungerende.

I spisestue finnes nyere peisovninnsats i støpt elementpeis. Det ligger plater av ildfast materiale på gulv i forkant av ildstedet. Fremstår velfungerende.

I hall ved kjøkken finnes nyere Dovre vedovn. Selger opplyser at ildstedet er rentbrennende. Ovnen er plassert på keramiske fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Mp monters plate av ildfast materiale på gulv under sotluke, samt i forkant av nyeste peisovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilgang til kjeller via luke i ganggulv.

Grovkjeller med enkelte trevegger hvor det registreres fuktopptak - fuktopptak som blant annet omhandler kondensering innenfra, samt fuktpåvirkning fra betong kapillært transportert utenfra.
Deler av gulv er flislagt.

Boligen har krypkjeller under store deler av byggets opprinnelig del. Dette areal er ikke besiktiget. Det skal presiseres at dette er å anse som en risikokonstruksjon grunnet faren for fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig fuktpåvirkning i vegg og gulv - i all hovedsak via fuktransport utenfra via betong. Omfanget er ikke mer enn typisk å forvente, men vel så mye et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skape gode ventilering i kjeller, samt bør fuktpåvirket trevirke fjernet/skiftet ut.

Tilstandsrapport






TG IU Krypkjeller

Som beskrevet under "Rom under terreng" foreligger krypkjeller med begrenset kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

VÅTROM

1.ETG > VASKEROM

Generell

Fra kjøkken finnes tilkomst til separat vaskerom. Rommet har videre utgang til terreng. Vaskerommet opplyses å være nybygget i 2005.
Svært mye lagret utstyr og inventar i rommet medfører en begrensning i kontrollomfanget - ergo kan det forekomme avvik utover hva som er omtalt i disse punktene.

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av malt panel.
Himling av trepanel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger ikke utført med membrantettsjikt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke uvanlig å bruke panel i våtrom, men dette er allikevel ikke tisltrekkelig til å tilfredsstille krav til membrantetting i våtsoner.

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg.
Ikke korrekt fall retning sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



1.ETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med begrenset tilstøpt fall.
Vinylbelegg er korrekt montert under slukets klemring.

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.

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.



1.ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes vaskekum, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1.ETG > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tilkomst for hulltaking fra tilstøtende rom pr befaring. Det er foretatt alternativt fuktsøk på de deler av gulv og vegg som var tilgjenglig pr befaring - avvik her ikke avdekket

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG:1 må det tilrettelegges for hulltaking i vegg.

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad med dør fra gang i boligens 1.etg ble totaloppusset i 2005 i følge tidligere dokumentasjon, samt oppusset med mikrosement på gulv og vegger.i 2019.
Dokumentasjon for arbeidene foreligger ikke.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av keramiske fliser fra 2005 som i 2019 ble påført mikrosement. Ukjent hvilken aktør som har utført arbeidet.
Himling av trepanel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av keramiske fliser fra 2005 som i 2019 ble påført mikrosement.
Ikke korrekt fall retning sluk (se foto).
Oppkant ved dør, dog ukjent hvorvidt membran er trukket opp.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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





1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk under kabinett ikke vurdert grunnet sin plassering. Kontroll av membran lar seg ikke kontrollere grunnet konstruksjonsoppbygging.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Dette gjelder til tross for oppussing med mikrosement i 2019.

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.

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til toalett, servant med innredning, samt dusjkabinett

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen hulltakingslokasjon fra tilstøtende rom pr befaring. Det er foretatt overflatefuktsøk i rommet, samt foretatt fuktmåling i himlingspanel rundt gjennomføring av rør fra sluk etc ned i kjellerhimling - ingen fuktavvik er her avdekket.



KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende med dør fra gang. Rommet opplyses å være oppusset i 2005, samt er ny benkeplate ved vaskekum skiftet i 2024.

Gulv av parkett.
Vegger av malt trepanel.
Himling av trepanel med innfelte downlights.

Innredning med fronter av MDF-panel, skrog av foliert spon, samt benkplate av tilsvarende spon.
Trykkvannsrør av plast (rør i rør med endemuffer) og avløpsrør av plast.

Rommet fremstår helt og velfungerende, men har selvsagt naturlig slitasje etter over 20års bruk.

Tilstandsrapport

Ikke komfyrvakt eller vannstopper - dog ei heller krav til dette pr byggeår.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator opplyses å ha utblåsning til friluft.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra gang i 1.etg er det gitt tilkomst til enkelt toalettrom.

Gulv av vinylbelegg.
Vegger av tapetserterte plater.
Himling av malte plater (underkant av trapp)

Av installasjoner finnes toalett og servant. Rommet innehar ventilasjon i form av ventil på vegg.
Rommet fremstår helt og greit fungerende.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra stue i 2.etg finnes tilkomst til toalettrom renovert i 2005.

Gulv av parkett.
Vegger av trepanel.
Himling av trepanel.

Av installasjoner finnes servant og toalett. Ventilasjon i form av selvpustende ventil på yttervegg. Trykkvann- og avløpsrør i braketter langs vegg.
På vegg finnes koblingskap for trykkvannsrør - skapet er drenert - dog ukjent til hvor.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I selger kan sees nyere trykkvannsrør av plast (rør i rør), se foto, samt eldre trykkvannsrør av kobber.
Ingen førstehåndskunnskap om oppgraderingstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder eldste del av anlegget.





TG 1 Avløpsrør

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



Ventilasjon

Mangler ventilasjon på garderoberom i 2.etg.

TG 2 Varmtvannstank

I kjeller finnes 200liter varmtvannstank fra 2005. Tanken er plassert i rom med sluk. Begrenset forventet restlevetid

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Andre installasjoner

I kjeller finnes enkelt, eldre kjølerom.
Det er det montert kjøleaggregat i rommet. Det ble registrert fuktskjolder som resultat av kondensering i overgang himling/vegg. Rommet er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kondens- og fuktavvik i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjølerommet anbefales ikke brukt slik det framstår pr idag - trepanel bør skiftes ut.

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 forenklede 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.

Sikringsskap med nyere automatsikringer. Tidligere dokumentasjon opplyser at anlegget er vesentlig oppgradert og at arbeidet er utført av elektroinstallatør Mias.
Anlegget er ikke fagmessig vurdert av undertegnede.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, så vidt selger bekjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ikke vurdert grunnet snø.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen og dens grunnmur har ingen fuktsikring og drenering som kan måles mot dagens løsninger.
Basert på murenes utførelse anbefales det ikke å foreta gravearbeider nært inntil disse da utglidninger kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelig del forventes å være steinblokker fra byggeår. Det blir skrevet «forventet» fordi muren er delvis utvendig pusset, samt at den delvis ikke er
tilgjengelig. Det er var ikke uvanlig at det ble støpt ei krone av betong rundt gamle steinmurer. Denne antagelsen medfører at det foreligger en usikkerhet rundt vurderingen.
Konsekvensen av usikkerhet vurderes dog ikke til å være stor da muren uavhengig av type er en eldre, tung konstruksjon som i stor grad vil ha «satt seg». Den innehar ingen isolerende sjikt, og den vil inneha enkelte skjevheter som et naturlig resultat av elde.

Muren fremstår uten visuelt synlige feil eller mangler av vesentlig karakter, og bærer følgelig ingen indikasjoner på at den ikke fungerer i henhold til sin tiltenkte funksjon. Bygningsdelen er kun enklere beskrevet grunnet begrensede kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser er ikke mer enn hva som må forventes i en eldre mur.

TG IU Terrengforhold

Terrengforhold ikke vurdert grunnet snø.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via det som i kjellerrom ser ut til å være et eldre kobberrør, samt er avløp ført til lukket septiktank og gråvann til sandfiltergrøft.

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.

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

TG IU Septiktank

Septiktankens tilstand er for undertegnede total ukjent. Ingen kjent informasjon, annet enn at den finnes.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilkomst til kjeller er problematisk via luke i gulv.
Alkove/soverom i 2.etg har ikke godkjent rømningsvei.
Toalettrom i 1.etg er ikke målbart grunnet lav taktahøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

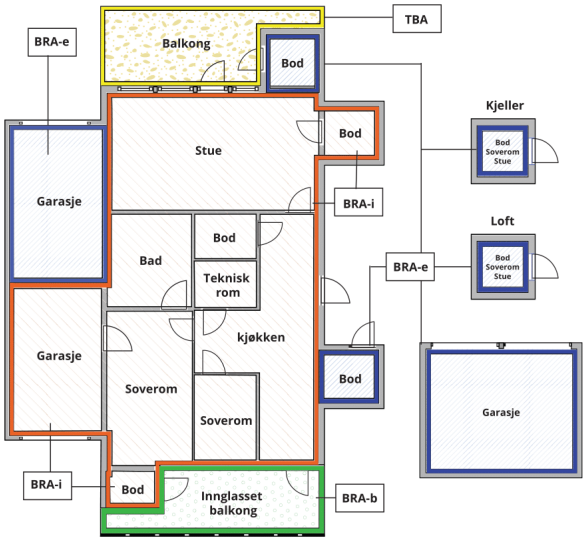
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	33			33	
1.etg	126			126	31
2.etg	95			95	
SUM	**254**				**31**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3		
1.etg	Kjøkken, vaskerom, gang, garderoberom, mellomgang, toalettrom, stue 1, stue 2, dusjbad, soverom		
2.etg	Trapperom, garderoberom, stue 1, alkove, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bod 3		

Kommentar

Kjeller - tilgjengelig via luke i gulv med trapp/stige
Bod1: 22kvm
Bod2: 6kvm
Bod3: 2.9kvm

1.etg
Kjøkken: 26kvm
Vaskerom: 4kvm
Hall: 13.7kvm
Garderoberom: 2.4kvm
Gang: 11.5kvm
Toalettrom: 1kvm * ikke målbart grunnet lav takhøyde *
Stue1: 26.2kvm
Stue2: 23kvm
Dusjbad: 4.5kvm
Soverom: 11kvm inkl. skyvedørsgarderobe

2.etg.
Trappegang 7.2kvm
Garderoberom: 4.5kvm (70cm bredde i 190cm høyde)
Stue1: 26.7kvm
Stue2 eller soverom1: 25kvm
Alkove/soverom2: 6.5kvm - ikke godkjent brukt som soverom grunnet mangelfullt rømningsvindu
Soverom3: 24kvm - inkl. to sideliggende alkover
Toalettrom: 2kvm
Bod1: 3.8kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet snøforhold er måling av utvendig TBA-arealer problematisk. Avvik må forventes å forekomme. Hvis dette arealet er vesentlig for selger, oppfordres det til å foreta egen kontroll.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, flere tiltak foretatt - særlig i 2024. Se oversikt under "Beskrivelse av eiendommen"

Bryggerhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Delvis innredet areal fordelt på flere rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, enkelte tiltak. Blant annet montert el.bil-lader

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg		205		205	
2.etg		205		205	
SUM		**410**			
SUM BRA	**410**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Grovareal	
2.etg		Grovareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2053	20		0	3396.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hedrumveien 618

Hjemmelshaver
Styrvold Carine, Helle Silje Annie

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Låve



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

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 godkjennelse 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.