Løveåsen 75

Nabolaget Løve/Helleren - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Løveskogen idrettsplass Linje 01, 04	8 min 0.8 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Tjodalyng skole (1-10 kl.) 474 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 7.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 11.7 km

«Det er et fint nabolag med nærhet til naturen og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

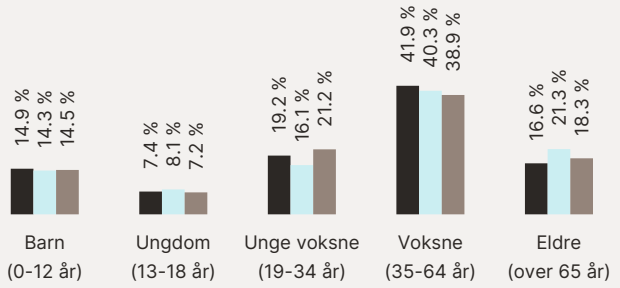
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løve/Helleren	1 077	464
Lauve/Viksjord	2 492	1 113
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 0.6 km
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 4.5 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Tjølling	19 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

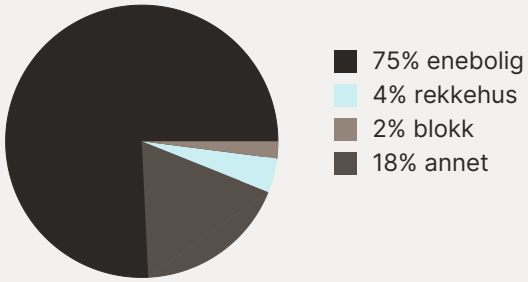
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Løveskogen Ballspill, fotball, sandhåndball	5 min 0.4 km
Tjøllinghallen Aktivitetshall	12 min 1.1 km
SKY Fitness Tjølling	9 min
Family Sports Club Torstrand	12 min

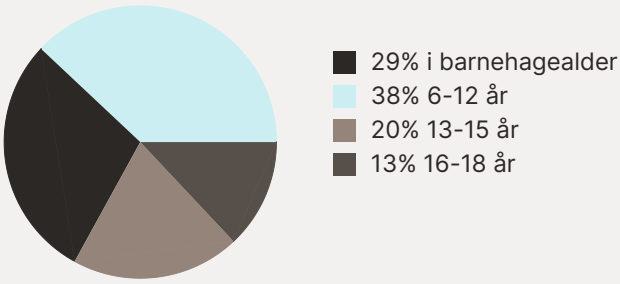
Boligmasse



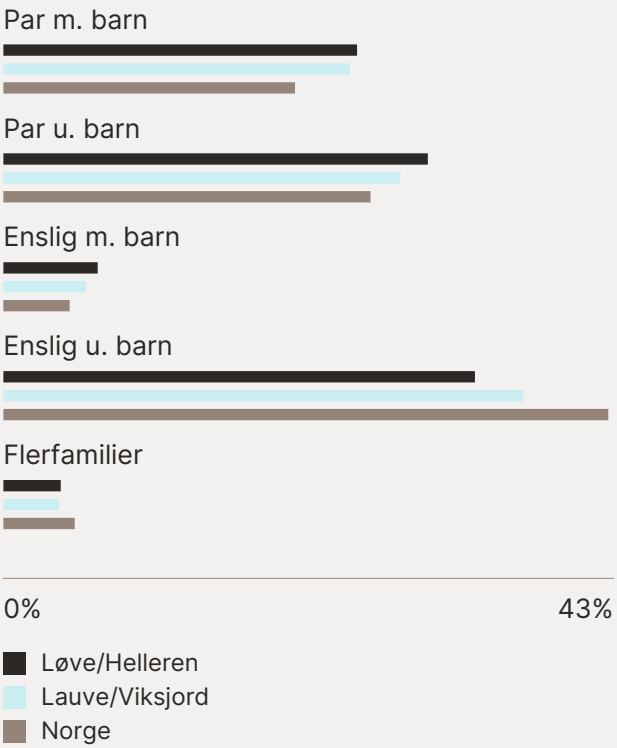
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	15 min
Gokstad Apotek, Åsane	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

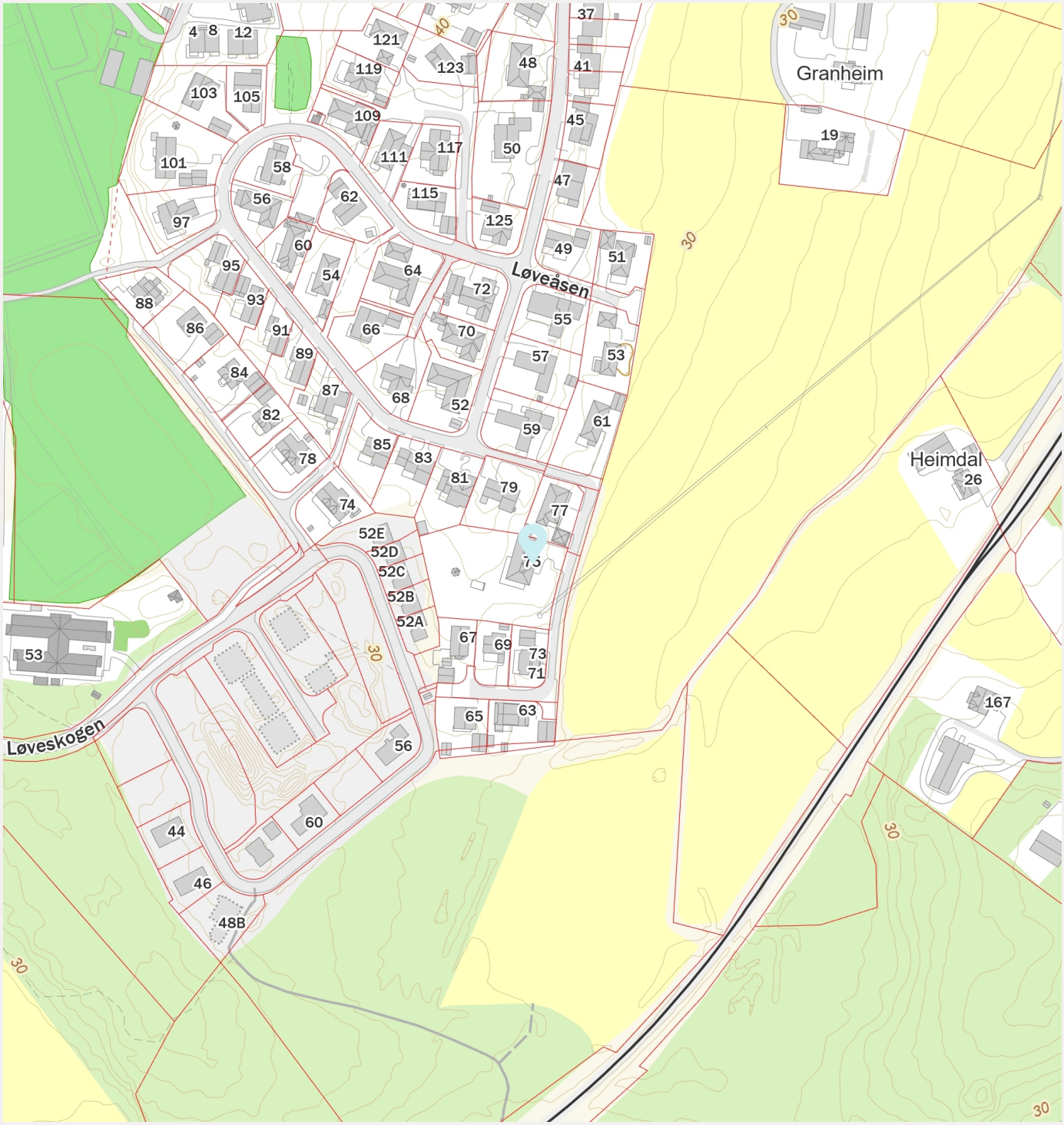


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Leinæs & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løveåsen 75	Løveåsen 75	

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?

2013

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.

Bodd i boligen hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Normann, Stein Helge Følling

Selger

Rudlang, Anette

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra boble bad i hoved etasjen før overtakelsen av boligen i 2012. Hele badet ble restaurert etter hendelsen

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**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Restaurert hovedbad etter vann lekkasje i 2012.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Larsen Vvs

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ytterbor og vinduer på hele front fasaden.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rev gammel og bygde ny terrasse rundt bolig.

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

Lekkasje fra varmtvanns tank i teknisk rom, oppdaget raskt og rørlegger pluss byggtørker var raskt på plass. Rørlegger oppdaterte samtidig varmtvanns tank.

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

Beskriv feilen og omfanget

Gamle sikringer har gått, nye installert

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**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

32 amp bil lader installert i garasjen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sjølyst

10.1.6 **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

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet gammel ventilasjons anlegg til ny.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vkb Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installerte varmepumpe i hoved etasjen.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wilson

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2015

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny peis i kjellerstue

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmefag Larvik

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Tidligere eier har opplevd problem med mus og rotter, som ble utbedret av spesialister. Vi har kun ved enkelte tilfeller opplevd mus i garasje og loft ved vinterstid.

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

Beskriv omfanget

Noe råte i noen ytterbor som har blitt erstattet.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler rekkverk ved inngangs parti, har selv valgt å ikke ha det.

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 45582970

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anette Rudlang	**2026-09-21**	**Stein H Følling Normann**	**2026-09-21**

Identification

Anette Rudlang

Identification

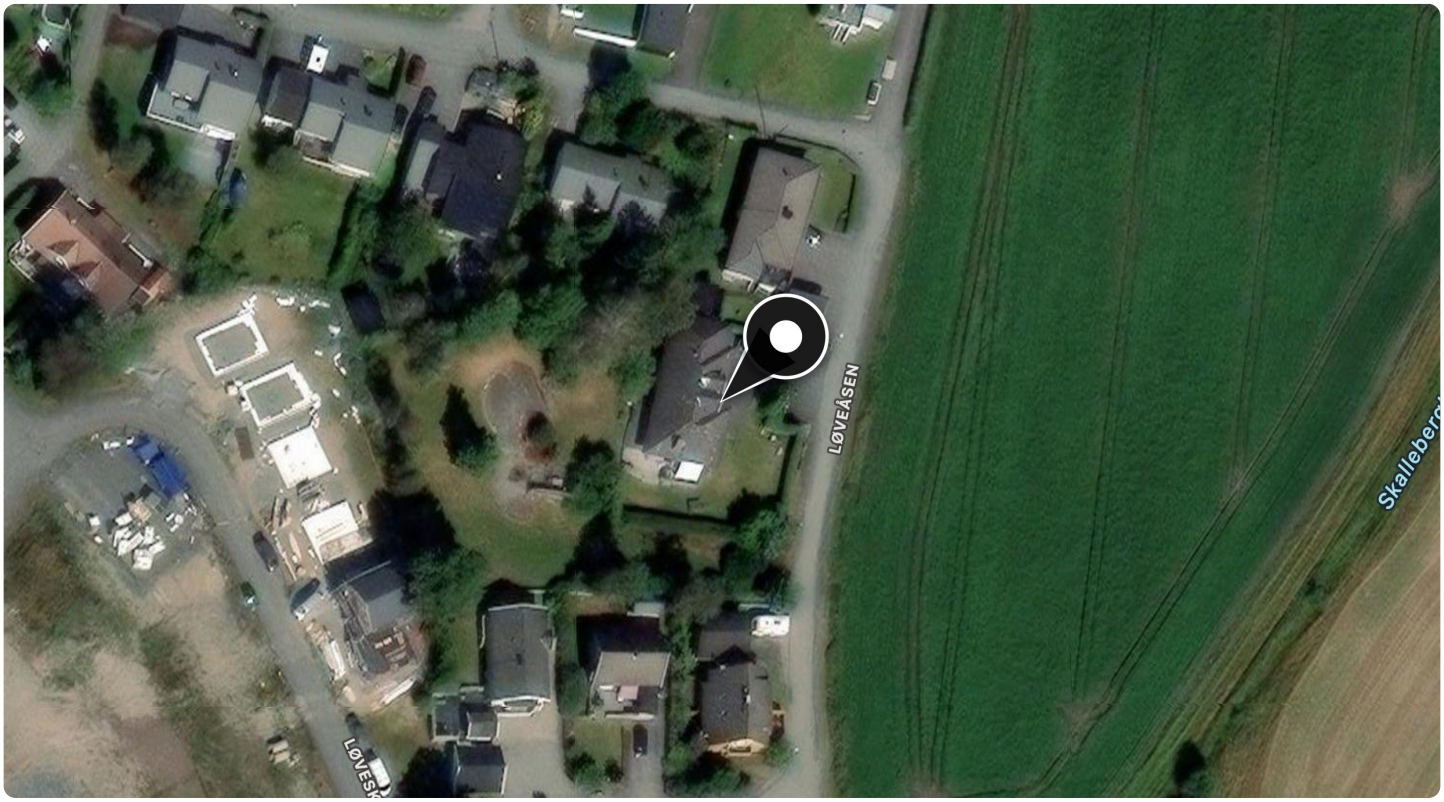
Stein H Følling Normann

Signicat

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

Tilstandsrapport for bolig

Løveåsen 75, TJODALYNG



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Løveåsen 75 3280 TJODALYNG Gnr: 1044 Bnr: 154	Enebolig	1982	304 m²	304 m²	—

Oppdragsnr.	260412-007
Befaring / Rapport	18.05.2026 / 29.05.2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Stor enebolig over to plan og full kjeller beliggende på Løveåsen i Tjølling. Boligen ble opprinnelig oppført i 1982 og bærer de fleste bygningstekniske konstruksjoner fra oppføringsåret. Dagens eier har foretatt flere oppgraderingstiltak både inn og utvendig, men som en hver bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes.

Planløsning

Planløsningen i kjeller består av gang, 2x soverom, dusjbad, mellomgang, 5x bod og trappegang til garasje. 1.etg har entré, tv-stue, stue med trappegang, kjøkken, mellomgang, 3x soverom, baderom og garasje med tilkomst fra kjeller. Loftsetasjen inneholder trappegang, dusjbad, soverom og loftsrom/bod. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt panel i himling. Oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet for en bolig av respektive alder.

Byggemetode

Grunnmur av lecablokker med utvendig puss fra byggeår. Fuktsikring i form av plastplate og drenering fra byggeår. Terrenget rundt boligen er opparbeidet med varierende fall mot grunnmur - stedvis fall direkte mot mur, dog er ikke kjelleren opplevd som fuktighet som resultat av dette.
Yttervegger i stenderverk med stående tømmermannspanel. Kledning mot gårdsplass opplyses skiftet i 2020, øvrig kledning er fra byggeår. Fasade med ny kledning, fikk også nye vinduer i samme tidsperiode. Øvrige vinduer er fra byggeår med dertil medgått forventet levetid.
Takkonstruksjonen er en helvalmet sperrekonstruksjon med taksperrer av limtre og hel trekonstruksjon fra byggeår. Undertaket er av rupanel med betongtakstein fra byggeår. Ingen kjente lekkasje fra tak, men brorparten av forventet levetid er medgått.
Stor terrasseplatting utenfor stue opplyses nybygget/utvidet i 2018.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med solid innredning bestående av både heltrefronter og benkeplate av Larvikitt - naturlig slitasje som å forvente etter medgåtte tid.

Bygget har totalt tre våtrom - hovedbad i 1.etg oppgitt totalrenovert av fagpersoner i 2013, et mindre dusjbad i 2.etg, samt tilsvarende mindre dusjbad i kjeller. Se egne rapportpunkt for utfyllende informasjon om våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Med unntak av enkelte oppgradering av rørsystem ved renovering av bad, er brorparten av både trykkvann- og avløpsrørene i opprinnelig stand fra byggeår.
Oppvarming skjer via varmepumpe, samt vannbåren varme i mindre del og vedfyring i kombinasjon med elektriske varmekabler.
Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på loft, supplert av avtrekksventilator på kjøkken. Aggregatet opplyses skiftet i 2018; kanalnettet er fra byggeår.
Elektrisk anlegg har en kombinasjon av eldre- og nyere kabler, kontaktpunkter og sikringer.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2013 - Hovedbad totalrenovert
2013 - Nytt gulv i kjellerstue
2018 - Ny veranda (platting)
2018 - Nytt aggregat til ventilasjonsanlegg
2020 - Ny kledning og vinduer på fasade mot gårdsplass/veien
2022 - Montert varmepumpe

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG

Gnr 1044 / Bnr 154 ·

Byggeår **1982 (BF69)**	Boligtype **Enebolig**	BRA **304 m²**
Oppvarming **Varmepumpe, samt vannbåren varme i mindre del / Vedfyring og elektriske varmekabler**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Stein H Følling Normann**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	—

Byggemåte

Støpt betonggulv i kjeller med grunnmurer av lecablokker. Bærende yttervegger i stenderverk med tømmermannskledning. Takkonstruksjon som helvalmet sperretak tekket med betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 6410 / 50 km/t)
Høyde over havet	31 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NV (+2.9m), N (+1.4m)
Vær ved befaring	7.1 °C, overskyet, 2.5 m/s (Ø), 94 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 3.1 mm · 30 dager: 44 mm (10 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	36	23	2	0
Ingen avvik	Mindre/moderate avvik	Vær oppmerksom	Påregn utbedring	Ikke undersøkt



- **TG 0** — **Ingen avvik** — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** — **Mindre/moderate avvik** — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** — **Vær oppmerksom** — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** — **Påregn utbedring** — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** — **Ikke undersøkt** — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 — Avvik som må utbedres (2 KP)

VÅTROM — 2 KP

Dusjbad — 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Membranes forventede levetid er medgått. *Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*
Dusjbad — Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Membranens forventede levetid er medgått. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på (23 KP)

VÅTROM — 4 KP

Bad — 1.etg – Gulv	Utilstrekkelig fall mot sluk for deler av gulvet.
Dusjbad — 2.etg – Gulv	Fall i dusjsone tilfredsstiller ikke TEK17 §13-15 i alle målepunkter.
Dusjbad — 2.etg – Vegger og himling	Uegnet materiale i våtsone gir risiko for fuktopptak ved langvarig dampeksponering.
Dusjbad — Kjeller/u.etg – Gulv	Manglende fall til sluk utenfor dusjnisje.

KJØKKEN — 3 KP

Kjøkken – Innredning og utstyr	Innredningen har passert forventet levetid, og slitasje må forventes.
Kjøkken – Vann-/avløp	Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden fremstår grei. Lekkasjestopper er ikke installert.
Kjøkken – Ventilasjon	Komfyrvakt er ikke installert. (Kravet kom i 2010 og gjelder ikke eldre, eksisterende kjøkken)

VINDUER OG DØRER

Vinduer	Eldre vinduer fra byggeår har aldersrelatert slitasje på karm og tetninger. Sprukket glass i takvindu har brutt forseglingen i isolerglassruten.

ROM UNDER TERRENG

2 KP

Tilfaregulv og utforede vegger	Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon — fukt kan trenge gjennom grunnmuren og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner.
Ventilasjon	Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir variabel og ofte utilstrekkelig luftutskifting, særlig i sommerhalvåret.

ETASJESKILLERE

Skjevhet og høydeforskjeller	Årsak kan ikke sies med sikkerhet, men ujevnhet i underlagshøyde kan være årsak.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Konstruksjon	Manglende dampsperre fra byggeår gir mulighet for fuktig inneluft å trenge opp i kald sone.

VVS

2 KP

Avløpsledninger (utvendig)	Rørenes alder er medgått med mer enn 50%.
Vannledninger (utvendig)	Rørenes alder er medgått med mer enn 50%.

YTTERVEGGER / FASADE

Konstruksjon	Manglende lufting bak eldste kledning gir risiko for fuktopphopning mot stenderverket. Under vinduer og pipe er det registrert forhold som kan gi fuktbelastning i alderforliggende trekonstruksjon.

TAKTEKKE OG BESLAG

5 KP

Beslag og gjennomføringer	Beslag fra byggeår har overskredet forventet levetid, og tilstanden kan ikke verifiseres fullt ut.
Nedløp og takrenner	Plastrenner blir sprø med alder og UV-eksponering.
Takstiger og snøfangere	Manglende snøfangere på tak med fallhøyde mot ferdselsareal.
Taktekning/belegg	Betongtakstein har overskredet forventet levetid. Frostpåvirkning og mosevekst over tid svekker steinens struktur.
Undertak/ventilasjon	Eldre tretak-løsninger har begrenset diffusjonsåpenhet sammenlignet med dagens standard.

TERRENGFORHOLD

Tilstand	Feil terrengfall er en vanlig årsak til fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

2 KP

Fukt	Manglende topplist gir åpning for overflatevann ned bak plastplaten. Levetiden på dreneringssystemet er utgått.
Tilstand	Differensierte bevegelser mellom opprinnelig grunnmur og tilbyggets ringmur har gitt sprekkdannelse i skjøten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	106.0 m²	106.0 m²	—	—	—	—
1. etasje	174.2 m²	174.2 m²	—	—	76.0 m²	—
2. etasje	23.4 m²	23.4 m²	—	—	—	15.0 m²
Sum	**304 m²**	**304 m²**	**—**	**—**	**76 m²**	**15 m²**

__BRA__ = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · __BRA-i__ = Innvendig bruksareal · __BRA-e__ = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · __BRA-b__ = Innglasset balkong · __TBA__ = Terrasse-/balkongareal (åpent) · __GUA__ = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · __ALH__ = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m²
Soverom 1	16.7 m²
Soverom 2	10.5 m²
Dusjbad	3.7 m²
Gang	16.0 m²
Mellomgang	12.0 m²
Trappegang til garasje	3.0 m²
Bod 1	8.0 m²
Bod 2	8.2 m²
Bod 3	12.0 m²
Bod 4	7.9 m²
Bod 5	8.0 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	11.6 m²
Dusjbad	3.8 m²
Trappegang	8.0 m²
Lofsrom / bod	15.0 m²

1. etasje	m²
Entré	6.0 m²
TV-stue	16.2 m²
Stue med trappegang	42.0 m²
Kjøkken	28.0 m²
Soverom 1	10.0 m²
Soverom 2	10.4 m²
Soverom 3	15.0 m²
Baderom	13.2 m²
Mellomgang	7.4 m²
Garasje (tilkomst fra kjeller)	26.0 m²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)	Soverom 1 og 2 i kjeller har ikke rømningsvei ivaretatt.

Kommentarer: Dusjbad 2.etg er svært nær grenseland av å ikke være målbart grunnet bredden av areal med takhøyde min 190cm. Arealet er medtatt i arealmålingen.

Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Tilstand
TG 2

Grunnmur av lecablokker fra byggeår. Vertikal sprekk registreres i puss i skjøt mellom opprinnelig grunnmur og tilbygget garasjegrunnmur/ringmur.
Årsak til forhøyet TG: Differensierte bevegelser mellom opprinnelig grunnmur og tilbyggets ringmur har gitt sprekkdannelse i skjøten.
Konsekvens: Sprekken kan trekke fukt og gi videre nedbrytning av puss og grunnmur over tid.
Levetid: 73 % • 44/60 år

Fukt
TG 2

Drenering og fuktsikring er fra byggeår med utgått forventet levetid. Fuktsikring i form av plastplate er montert uten topplist.
Årsak til forhøyet TG: Manglende topplist gir åpning for overflatevann ned bak plastplaten. Levetiden på dreneringssystemet er utgått.
Konsekvens: Sviktende fuktsikring kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid.
Levetid: 147 % • 44/30 år

Grunnforhold: *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

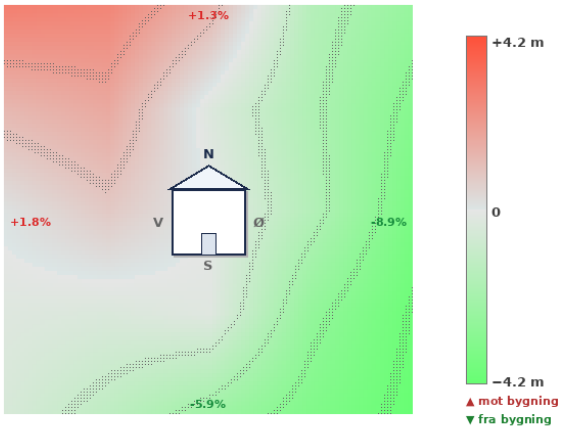


Terrengforhold — TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmur.
Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er en vanlig årsak til fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.
Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamenter og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+1.3% (+0.8°)	Fall mot vegg
Øst	-8.9% (-5.1°)	Fall fra vegg
Sør	-5.9% (-3.4°)	Fall fra vegg
Vest	+1.8% (+1.0°)	Fall mot vegg

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Etasjeskiller og gulv på grunn — TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag. Planavvik registreres på gulv i lang mellomgang i underetasjen.
Årsak til forhøyet TG: Årsak kan ikke sies med sikkerhet, men ujevnhet i underlagshøyde kan være årsak.
Konsekvens: Hvis situasjonen er stabil sees ingen reelle konsekvenser, annet enn at gulv ikke er plant.

Levetid: 16 % • 13/80 år

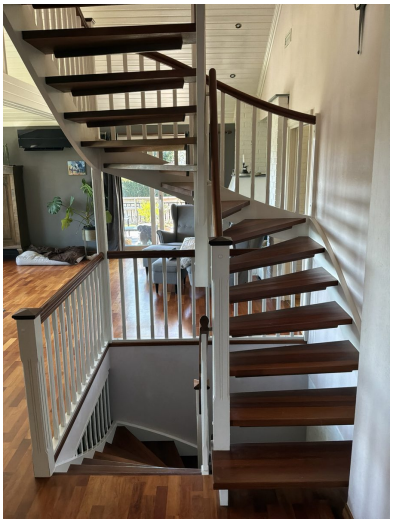
Innvendige trapper — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Kvartsvinget tretrapp med malte vanger og lakkerte tretrinn. Rekkverk og håndløper på begge sider fremstår stabile.

Levetid: 110 % • 44/40 år



Fasade/yttervegger — TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 2

Yttervegger i stenderverk. Ny kledning på framvegg mot gårdsplass, mens øvrige vegger har kledning fra byggeår. Konstruksjonen bak kledning er ikke visuelt tilgjengelig.
Årsak til forhøyet TG: Manglende lufting bak eldste kledning gir risiko for fuktopphopning mot stenderverket. Under vinduer og pipe er det registrert forhold som kan gi fuktbelastning i alderforliggende trekonstruksjon.
Konsekvens: Risiko for skjulte skader i stenderverk bak eldste kledning.
Levetid: 8 % • 6/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 1

Fasadekledning av stående tømmermannspanel. Ny kledning mot gårdsplass fra byggeår, øvrig kledning fra byggeår. Overmalt råte registrert i kledningsbord på høyre side av inngangsparti, nært betongtrapp. Svakt ventilert bak kledning, og ikke synlig lufting bak eldste kledning.
Levetid: 24 % • 6/25 år





Vinduer og dører — TG 2

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer (innvendig)
TG 2

Vinduer mot framvegg/gårdsplass opplyses skiftet i 2020. Øvrige vinduer er fra byggeår med medgått forventet levetid. Takvindu på bad i 2.etg har sprukket glass med kondensering mellom glassene.
Årsak til forhøyet TG: Eldre vinduer fra byggeår har aldersrelatert slitasje på karm og tetninger. Sprukket glass i takvindu har brutt forseglingen i isolerglassruten.
Konsekvens: Kan medføre redusert isolasjonsverdi og økt risiko for fuktinntrengning. Utskifting av gjenværende eldre vinduer må påregnes.
Levetid: 17 % • 6/35 år

Dører (innvendig)
TG 1

Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.
Levetid: 20 % • 6/30 år

Takkonstruksjon/loft — TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Konstruksjon
TG 2

Helvalmet sperrekonstruksjon fra byggeår med taksperrer av limtre og hel trekonstruksjon. Undertak av rupanel. Dampsperre er ikke synlig på varm side av konstruksjonen.
Årsak til forhøyet TG: Manglende dampsperre fra byggeår gir mulighet for fuktig inneluft å trenge opp i kald sone.
Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen over tid.
Levetid: 88 % • 44/50 år

Lufting av takverk
TG 1

Lufting via spalter i gesims. Ventileringen fremstår funksjonell basert på visuelle observasjoner.



Taktekke og beslag — TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg
TG 2

Taktekning av betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 44 år. Forventet levetid er overskredet.
Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein har overskredet forventet levetid. Frostpåvirkning og mosevekst over tid svekker steinens struktur.
Konsekvens: Restlevetid er begrenset, og utskifting må påregnes. Videre nedbrytning kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon.
Levetid: 147 % • 44/30 år

Beslag og gjennomføringer
TG 2

Beslag rundt pipegjennomføring er fra byggeår. Gjennomføringer er i begrenset grad vurdert.
Årsak til forhøyet TG: Beslag fra byggeår har overskredet forventet levetid, og tilstanden kan ikke verifiseres fullt ut.
Konsekvens: Risiko for vanninntrengning ved pipegjennomføring. Bør kontrolleres av blikkenslager.
Levetid: 147 % • 44/30 år

Nedløp og takrenner
TG 2

Takrenner av plast fra byggeår med en alder på anslagsvis 44 år. Forventet levetid er overskredet.
Årsak til forhøyet TG: Plastrenner blir sprø med alder og UV-eksponering.
Konsekvens: Utskifting må påregnes. Defekte renner kan gi vannavrenning mot fasade og grunnmur.
Levetid: 147 % • 44/30 år

Taktekning/belegg
TG 2

Taktekning av betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 44 år. Forventet levetid er overskredet.
Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein har overskredet forventet levetid. Frostpåvirkning og mosevekst over tid svekker steinens struktur.
Konsekvens: Restlevetid er begrenset, og utskifting må påregnes. Videre nedbrytning kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Undertak/ventilasjon
TG 2

Undertak av trebord fra byggeår. Ventileringsforhold er ikke fullt ut bekreftet.
Årsak til forhøyet TG: Eldre tretak-løsninger har begrenset diffusjonsåpenhet sammenlignet med dagens standard.
Konsekvens: Risiko for kondens og fuktoppbygging i takkonstruksjon over tid.

Takstiger og snøfangere (HMS)
TG 2

Snøfangere er ikke montert. Stigetrinn til pipe er montert.
Årsak til forhøyet TG: Manglende snøfangere på tak med fallhøyde mot ferdselsareal.
Konsekvens: Risiko for ukontrollert snø- og isras fra takflaten.

Levetid: 126 % • 44/35 år

Balkonger og terrasser — TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Terrasseplatting på ca. 76 kvm utenfor stue opplyses nybygget/utvidet i 2018. Pågående snekkerarbeider er ikke ferdigstilt ved befaring, og rekkverk er ikke montert.

Levetid: 40 % • 8/20 år



Bad — 1.etg — TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

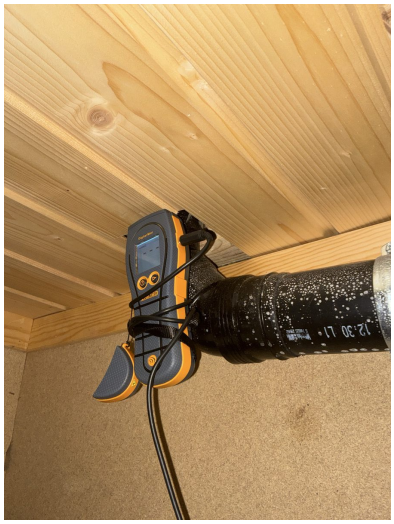
De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser og himling av malt plate. Normal bruksslitasje for alderen. **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser i stort format. Målt fall i dusjsone varierer fra 0,2°–1,0° mot sluk. Gulv utenfor dusj er tilnærmet plant — målt 0,1° ved senter og dørterskel, under TEK17-grense på 0,573° (1:100). **Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig fall mot sluk for deler av gulvet. **Konsekvens:** Vann kan bli stående på gulv. **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Sluk i dusjsone. Membran og tilslutning til sluk ikke visuelt tilgjengelig. **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige armaturer og avløp uten registrerte avvik. **Levetid:** 26 % • 13/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via ventil tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg. Tilluft via ventil i vindu.
Utstyr og innredning TG 1	Flisinnbygget hjørnebadekar, toalett, bidè, doble servanter med skapinnredning og dusjnisje med glassdør. Normal bruksslitasje. **Levetid:** 87 % • 13/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Kontrollert uten anmerkning.
Fuktmåling og hulltaking TG 1	Hulltaking ikke utført — to av fire vegger er yttervegger og øvrige vegger er begrenset av innkasset badekar. Fuktmåling foretatt fra stikkontakt i vegg på tilstøtende soverom uten registrerte avvik.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon foreligger ikke.*









Dusjbad — 2.etg — TG 3

2. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 2	Skråhimling i dusjsone kledd med malt trepanel. Trepanel er ikke fuktbestandig materiale i våtsone. **Årsak til forhøyet TG:** Uegnet materiale i våtsone gir risiko for fuktopptak ved langvarig dampeksponering. **Konsekvens:** Risiko for fuktskade i panel og bakenforliggende konstruksjon over tid. **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Gulv TG 2	Målt lokalfall rundt sluk varierer fra 0,3° til 2°. Deler av dusjsonen ligger under TEK-grense 1:50 (1,146°). **Årsak til forhøyet TG:** Fall i dusjsone tilfredsstiller ikke TEK17 §13-15 i alle målepunkter. **Konsekvens:** Vann kan bli stående på gulv og gi økt fuktbelastning på membran og fuger. **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk fra byggeår. Membran i gulv har medgått forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Membranes forventede levetid er medgått. **Konsekvens:** Påregn oppgradering i løpet av de kommende år. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 65 % • 13/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige rør og armaturer uten registrerte avvik. **Levetid:** 26 % • 13/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via ventil tilkoblet ventilasjonsanlegg. Mulighet for lufting via takvindu.
Utstyr og innredning TG 1	Søyleservant, toalett og dusjnisje uten registrerte avvik. **Levetid:** 87 % • 13/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Kontrollert uten anmerkning.

Vegger og himling TG 2	Skråhimling i dusjsone kledd med malt trepanel. Trepanel er ikke fuktbestandig materiale i våtsone. **Årsak til forhøyet TG:** Uegnet materiale i våtsone gir risiko for fuktopptak ved langvarig dampeksponering. **Konsekvens:** Risiko for fuktskade i panel og bakenforliggende konstruksjon over tid.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Fuktmåling i stenderverk bak våtsone utført fra tilstøtende rom/loft med verdier innenfor normalområdet.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*





Dusjbad — Kjeller/u.etg — TG 3

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

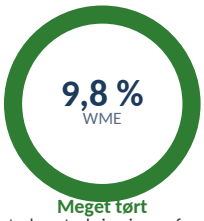
De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser i våtsone og malt glassfiberstrie utenfor. Himling av trepanel. Normal bruksslitasje for alder. **Levetid:** 220 % • 44/20 år
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser med støpt fall mot sluk i dusjnisje. Gulv utenfor dusjnisje har ikke fall mot sluk. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende fall til sluk utenfor dusjnisje. **Konsekvens:** Lekkasjevann fra toalett/servant ledes mot dørterskel fremfor til sluk. **Levetid:** 220 % • 44/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk i dusjnisje fra byggeår. Manglende membranoppkant ved dørterskel. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Membranens forventede levetid er medgått, og det mangler oppkant ved dørterskel. **Konsekvens:** Påregn oppgradering i løpet av de kommende år. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 220 % • 44/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber. Ingen kjente lekkasjer. **Levetid:** 88 % • 44/50 år

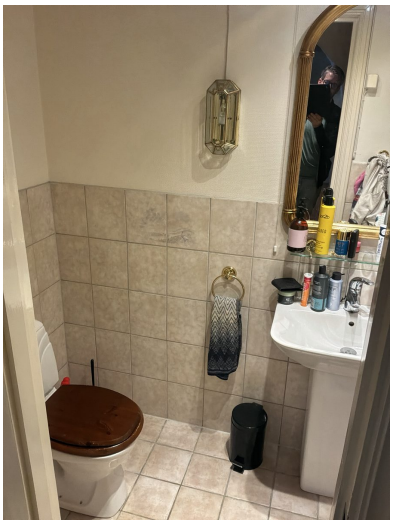
Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser i våtsone og malt glassfiberstrie utenfor. Himling av trepanel. Normal bruksslitasje for alder.
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg.
Utstyr og innredning TG 1	Søyleservant, vegghengt toalett og dusjanretning på vegg. Normal bruksslitasje for alder. **Levetid:** 293 % • 44/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Rørføringer i vegg uten registrerte avvik.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Rørføringer i vegg medfører usikre forhold for hulltaking. Fuktsøk med piggelektrode fra tilstøtende rom er foretatt som kompenserende løsning.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner. Diffusjonstetting mot kald sone er ikke vurdert.*

Fuktmålinger

Avlesninger fra fuktmåler (Wood Moisture Equivalent). Ringfarge og etikett er faglig tolkning av måleverdien.

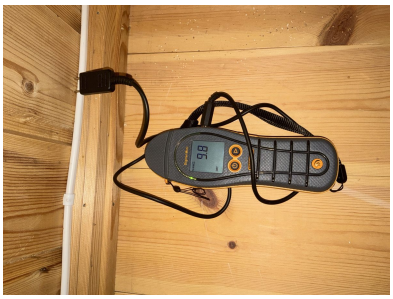


Meget tørt
trekonstruksjon i vegg fra tilstøtende rom









Kjøkken — TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapetserte plater og himling av trepanel. Normal bruksslitasje for alderen.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal bruksslitasje.
Ventilasjon TG 2	Ventilator over stekeovn med utblåsning til friluft. Komfyrvakt er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Komfyrvakt er ikke installert. Kravet kom i 2010 og gjelder ikke eldre, eksisterende kjøkken. **Konsekvens:** Forhøyet teoretisk risiko for brann uten komfyrvakt.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløp av plast. Vannstopper er ikke montert under vask. **Årsak til forhøyet TG:** Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden fremstår grei. Lekkasjestopper er ikke installert. **Konsekvens:** Lekkasje vil ikke oppdages automatisk og kan gi skjulte vannskader i underskap.
Innredning og utstyr TG 2	Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter av eik, skrog av foliert spon og benkeplate av Larvikitt. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Innredningen har passert forventet levetid, og slitasje må forventes. **Konsekvens:** Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt. **Levetid:** 176 % • 44/25 år





Overflater innvendig — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

220 % av forventet levetid medgått — 44 av 20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte og tapetserte plater. Himling av malt panel. Jevnt over normal familieslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal familieslitasje.

Rom under terreng — TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfargergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Vegger og himling TG 1	Vegger og himling i innredet kjeller fremstår uten registrerte fuktavvik ved fuktmåling på flere lokasjoner.
Gulv TG 1	Gulv i stort kjellerrom opplyses lagt om i 2013. Øvrige gulvflater er av eldre dato med levetid utgått.
Tilfargergulv og utforede vegger TG 2	Opplagt risiko for fuktbelastning fra terreng grunnet byggets alder. Fuktmåling på tilgjengelige flater er uten registrerte avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon — fukt kan trenge gjennom grunnmuren og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. **Konsekvens:** Fuktpåvirket trevirke kan finnes bak påforede vegger. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon skjer via ventiler med naturlig avtrekk. Tilstrekkelig gjennomtrekk oppnås ikke, og luftfuktigheten kan stige over tid. **Årsak til forhøyet TG:** Oppdriftsventilasjon i rom under terreng gir variabel og ofte utilstrekkelig luftutskifting, særlig i sommerhalvåret. **Konsekvens:** Forhøyet luftfuktighet øker risiko for kondens og muggvekst på kalde overflater og i påforede konstruksjoner.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte installasjoner mot kald sone fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

Nedbør siste 30 dager: *44 mm (normal) fordelt på 10 nedbørsdager.*

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Skadedyr — TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 0	Ingen avvik registrert.

Pipe og ildsted — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 1

Lecapipe fra byggeår med hjørnepeis med støpejernsinnsats i stue 1.etg og mindre vedovn på kjøkken 1.etg tilkoblet teglvegg via stålrøykrør. Ildfast underlag av naturstein foreligger foran begge ildsteder. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Levetid: 110 % • 44/40 år





Ventilasjon — TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Tilluft og luftskifte
TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på loft opplyses montert i 2018. Kanalnettet er fra byggeår med deler av levetid utgått.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk
TG 1

Avtrekksventilasjon på kjøkken er fra 1982 og er nå om lag 44 år gammel. Framstår normalt greit fungerende.

VVS — TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger
TG 1

Trykkvannsrør av kobber og plast (PEX) i rør-i-rør-system. Hovedstoppekran tilgjengelig og merket, med sluk i gulv under.

Levetid: 13 % • 4/30 år

Avløpsledninger
TG 1

Avløpsrør av plast (PVC) med synlig stakeluke på stigerør.

Levetid: 13 % • 4/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral
TG 1

To varmtvannsberedere (OSO Hotwater og Eco-Term) med ekspansjonskar tilkoblet. Den ene er tilkoblet vannbåren varme, den andre tilkoblet bruksvann. Alder ikke kjent fra befaring. Iht. NS 3600:2025 Tabell C.8 har komponenten usikker fremtidig funksjon etter 20 år.

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber og plast (PEX) i rør-i-rør-system. Hovedstoppekran tilgjengelig og merket, med sluk i gulv under. **Levetid:** 11 % • 4/35 år
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft varmepumpe opplyses installert i 2022. Framstår OK pr befaring. Servicehistorikk ikke dokumentert. **Levetid:** 13 % • 4/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 2	Stikkledning for vann i opprinnelig stand fra byggeår. Iht. NS 3600:2025 har rørene usikker fremtidig funksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Rørenes alder er medgått med mer enn 50%. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid. **Levetid:** 10 % • 4/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Stikkledning for avløp i opprinnelig stand fra byggeår. Iht. NS 3600:2025 har rørene usikker fremtidig funksjon. **Årsak til forhøyet TG:** Rørenes alder er medgått med mer enn 50%. **Konsekvens:** Eldste avløpsrør må påregnes skiftet. **Levetid:** 10 % • 4/40 år
Septik/slamavskiller	Boligen er tilkoblet kommunalt avløp. Septik/slamavskiller ikke aktuelt.
Oljetank (utvendig)	Utvendig oljetank ikke aktuelt — boligen har ikke oljefyrt oppvarming.







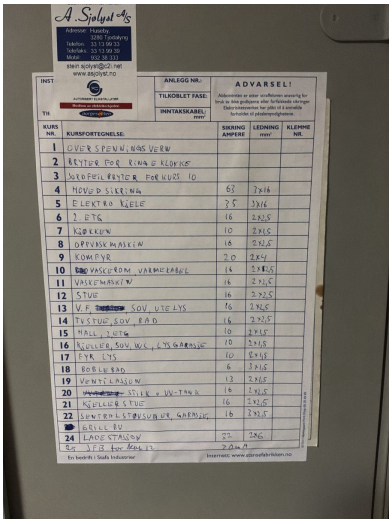


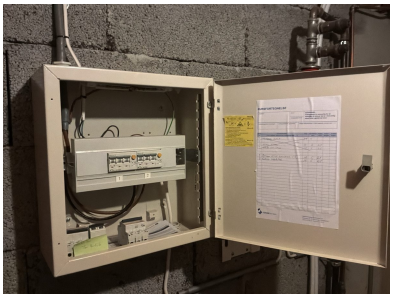


Elektrisk anlegg

Hovedsikringsskap i metallkabinett med blandet anlegg: porselenskruesikringer kombinert med automatsikringer og jordfeilbrytere, samt AMS-måler.
Kursfortegnelse er håndskrevet, utarbeidet av A. Sjølyst A/S, og registrerer 25 kurser — inkludert hovedsikring 63A, ladestasjon 22A og jordfeilbryter for kurs 12 (20 mA).
Separat underfordelingstavle i metallkabinett betjener varmtvannstank og vannbåren gulvvarmeanlegg.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og dato for siste el-tilsyn er ukjent.







Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er registrert montert. Funksjon, strømtilkobling og seriekobling er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Slokkeutstyr er registrert montert. Type, plassering og servicestatus er ikke nærmere kontrollert.*
Rømningsveier	*Rømningsveier er ivaretatt fra hovedetasjen og overetasjen via dører og vinduer. Fra flere rom i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsvei.*

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt, og radonsikring er ikke anlagt i grunnen.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 22.05.2026

enova

Energiattest



Adresse **Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301106**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162958100**
Gårdsnummer **1044**	Bruksnummer **154**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **304,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **304,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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 **201,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 105 kWh**



Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG

Detaljering

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

Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG

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: 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.

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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

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

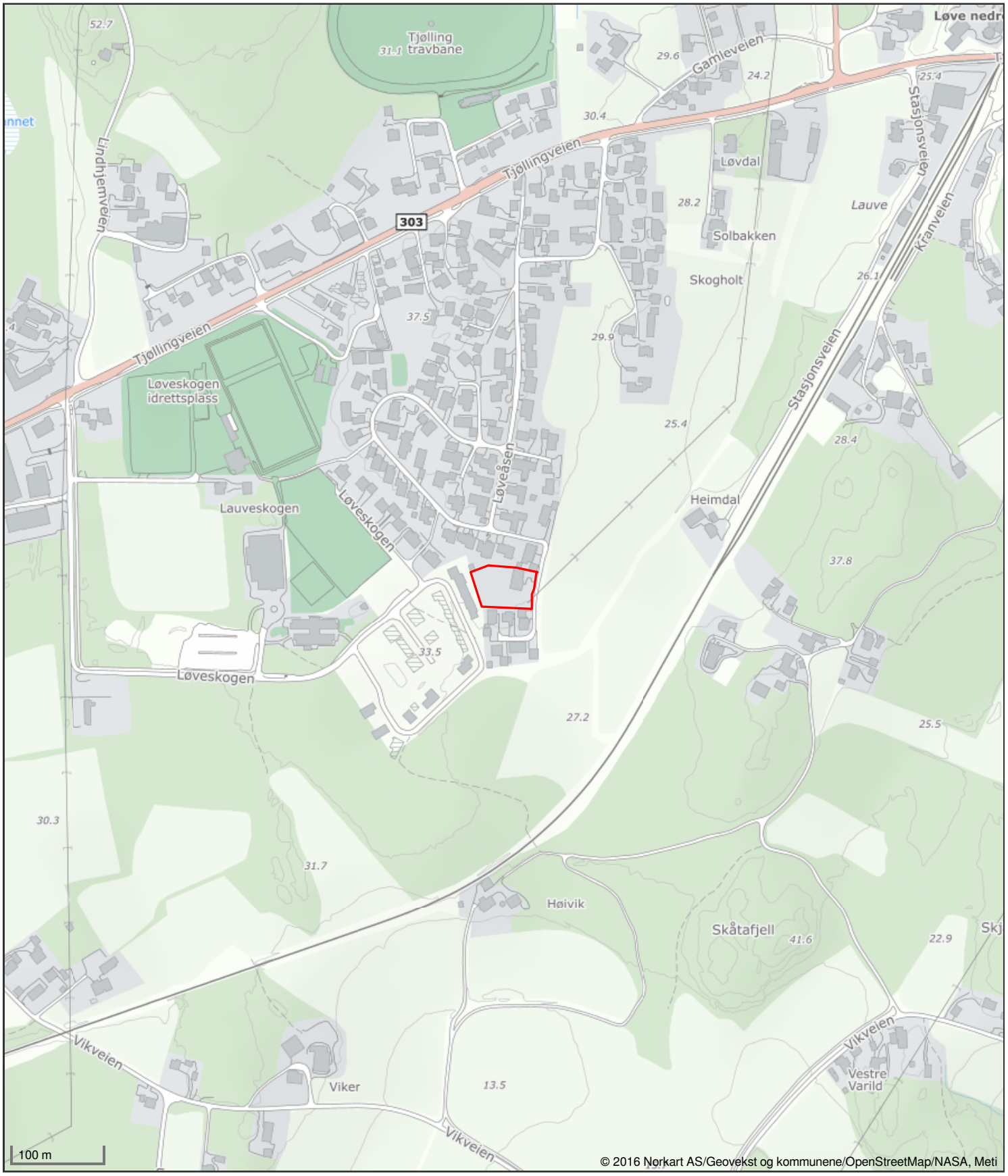
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 27.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1044/154//



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.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1044	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse 1982	1982	331 m^2	1	☒
Fasadeendring, karnappvindu mot vest	godkjent 1992	m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Løveåsen			44/154	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	26.11.80	18.12.80	754/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Steinar Amsrud		Løveåsen, 3280 Tjodalyng		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Peter F. Schilling		Gabelsgt. 23 A, Oslo 2		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Helge Lindhjem		3280 Tjodalyng		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utvendig trapp.
2. Tennvernende kledning i garasje.
3. Utvendig puss av grunnmurer.

Igangsatt: Desember 1980.

Arbeidet må være utført innen: snarest

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Besiktiget av bygn.kontr. Gundersen.

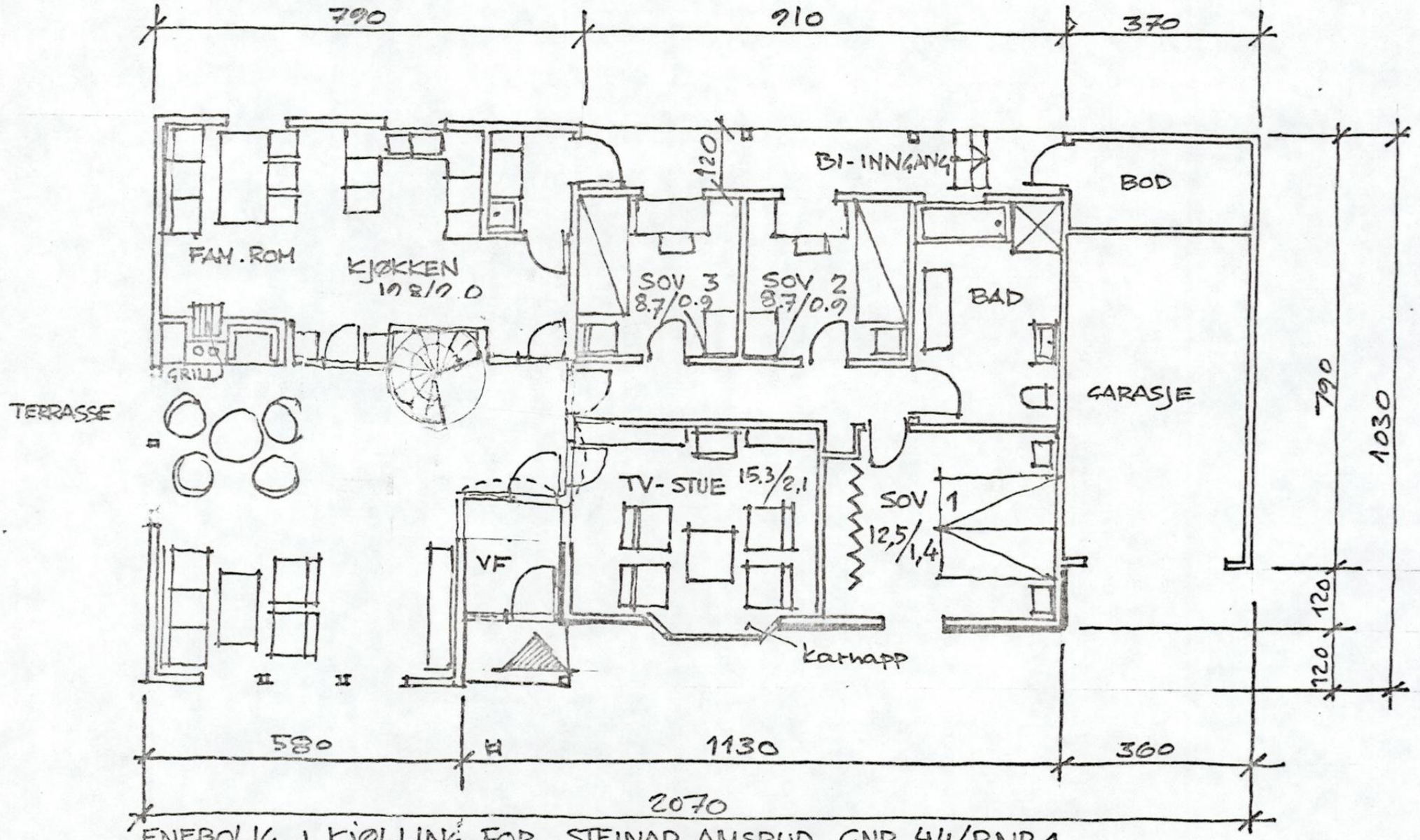
Sted og dato		Stempel
Tjodalyng	12.10.82.	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



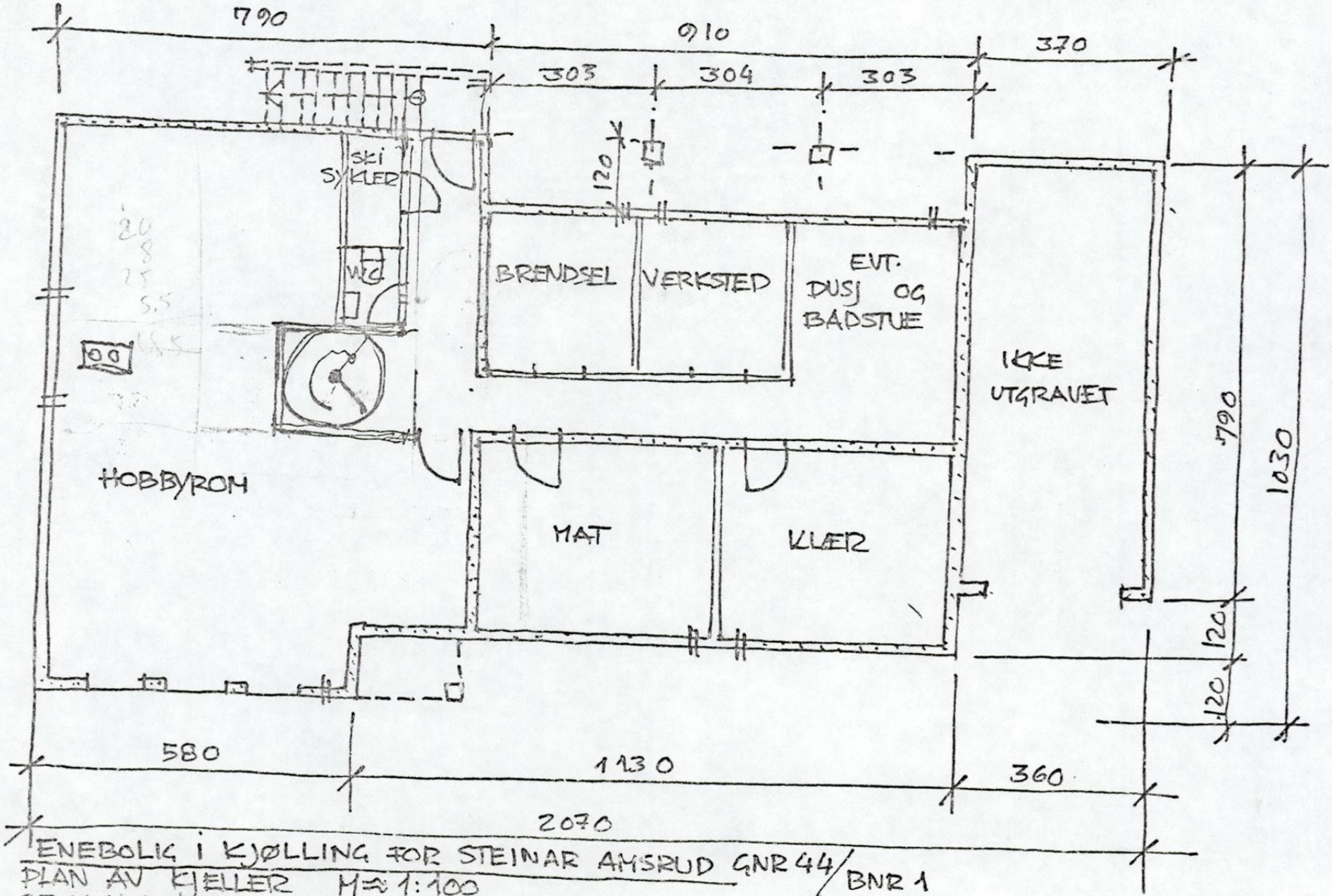
ENEBOLIG I KJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR 44/BNR 1

PLAN AV 1. ETG M = 1:100

25. NOV. 1980

ARK. P. SCHILLING (02) 20 92 30

TEGN. NR 02



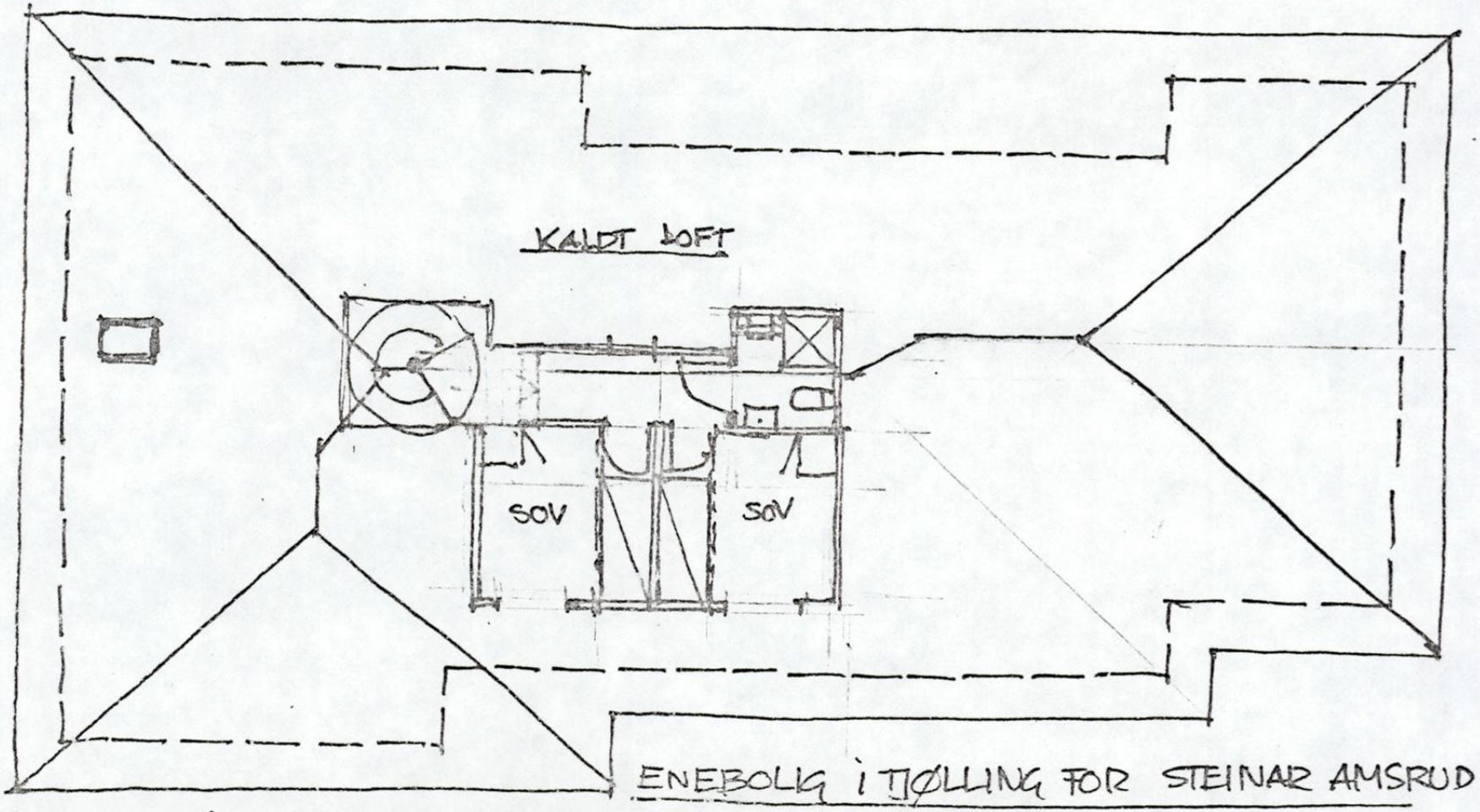
ENEBOLIG I KJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR 44/BNR 1

PLAN AV KJELLER M≈ 1:100

25. NOV. 1980

ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 92 30

TEGN NR 03

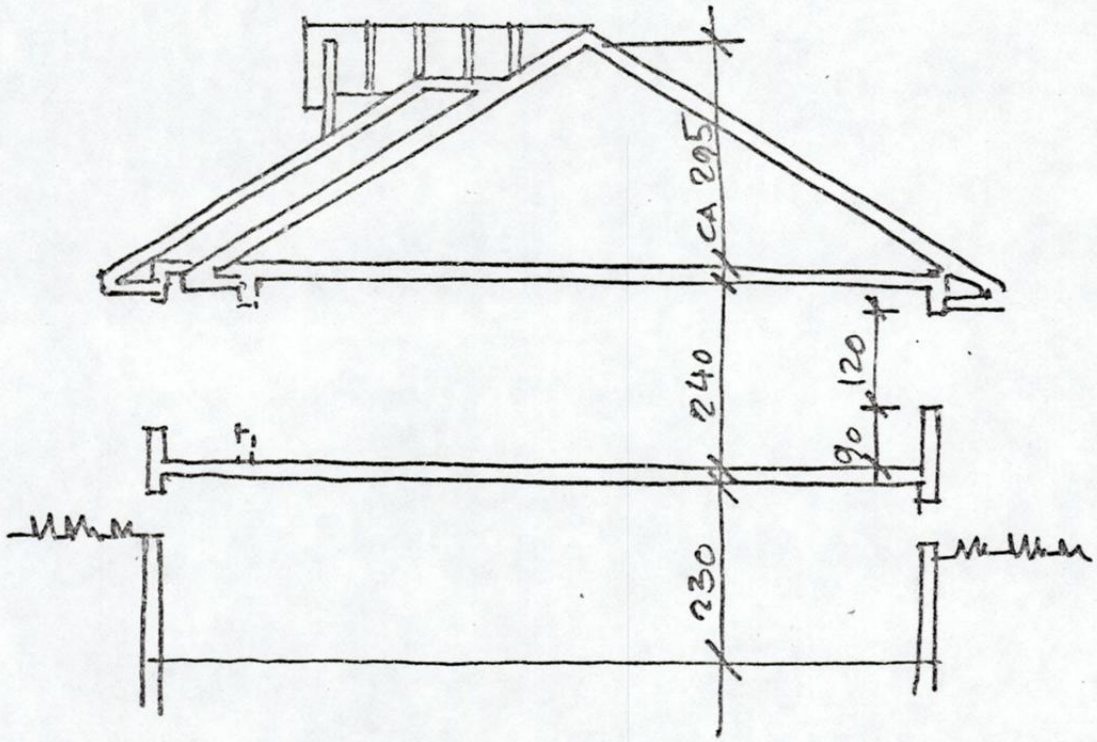


ENEBOLIG I TJØLLING FOR STEINAR AMSRUD

TAK-- OG LOFTSPLAN M=1:100
25. NOV. 1980
ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 92 30

GNR 44/BNR 1

TEGN NR 04



SNITT

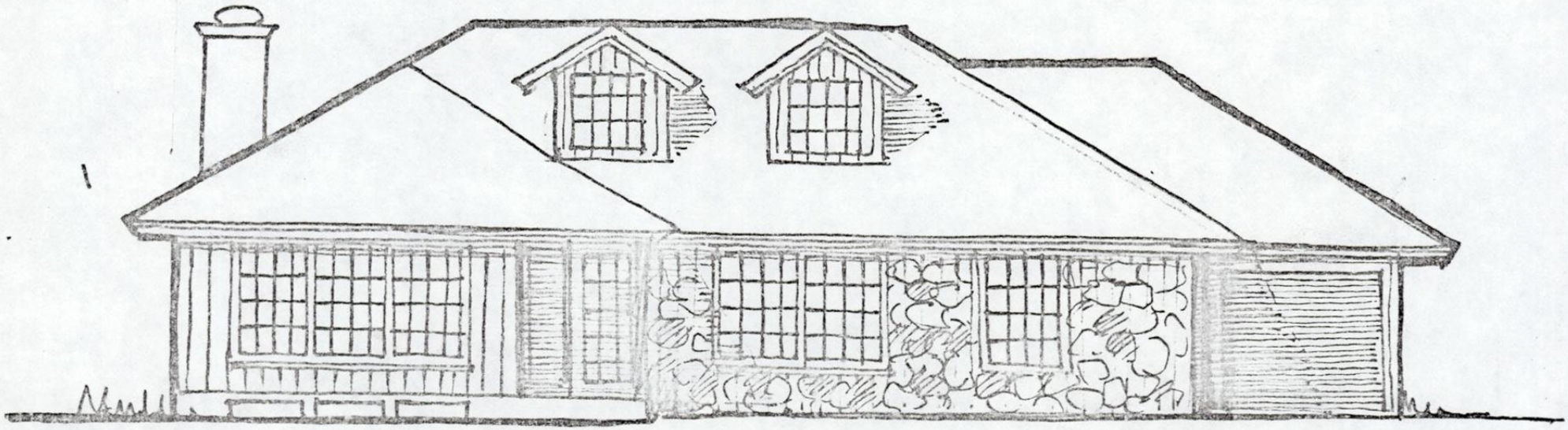
ENEBOLIG I TJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR 44/BNR 1

M= 1:100

25. NOV. 1980

ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 92 30

TEGN NR 05



FASADE MOT ØST

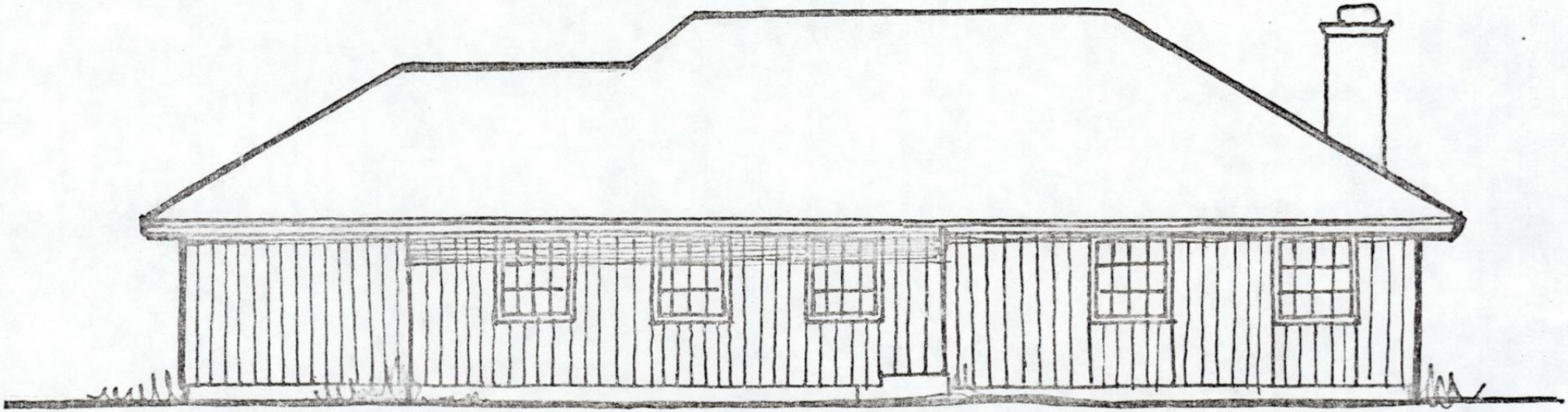
ENEBOLIG I TJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR 44/BNR 1

M = 1:100

25. NOV. 1980

ARK. PETER F. SCHILLING

TEGN NR 06

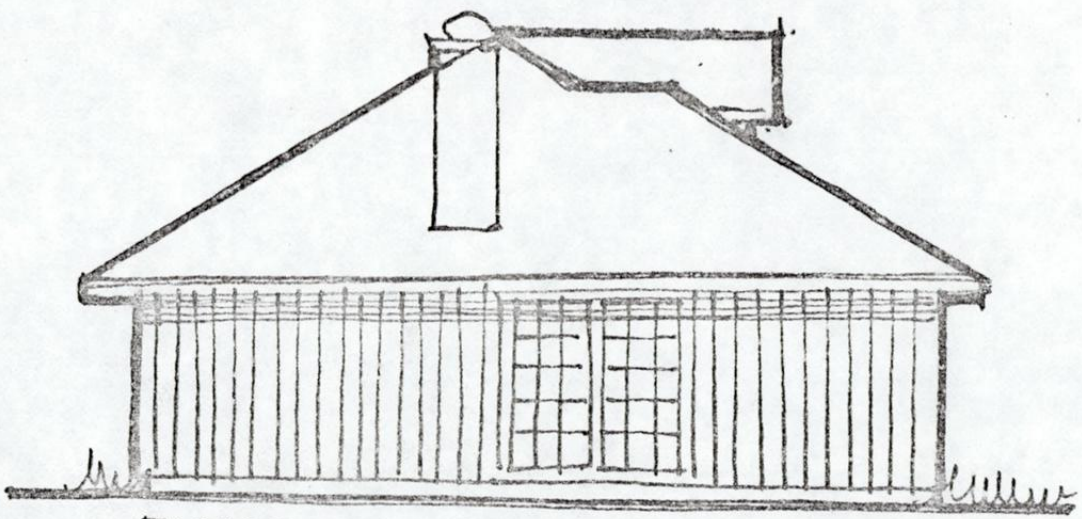


FASADE MOT VEST

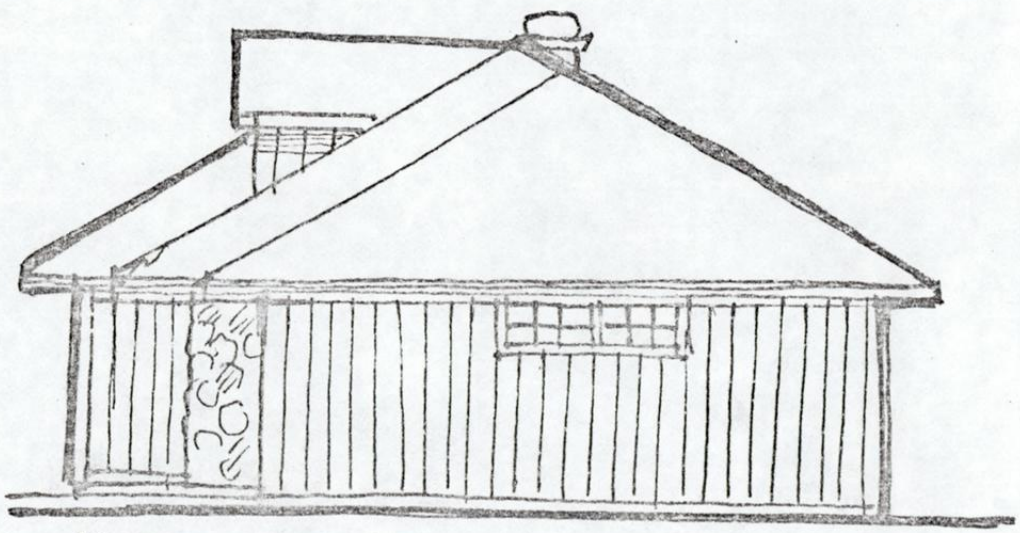
ENEBOLIG I ETTJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR. 44/BNR 1

M = 1:100
25. NOV. 1980
ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 92 30

TEGN NR 07



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

ENEBOLIG I TØLLING FOR
STEINAR ÅMSRUD GNR 44/BNR 1

M = 1:100

25. NOV. 1980

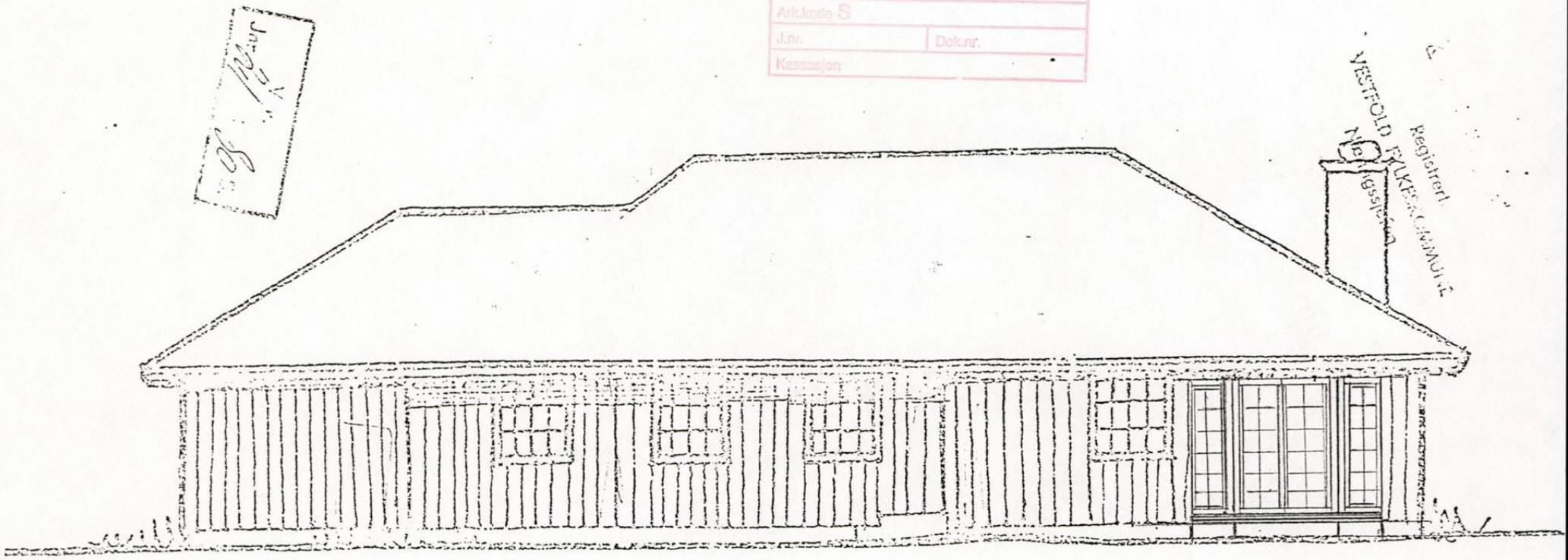
ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 72 30

TEGN NR 08

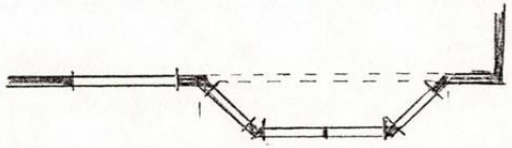
Forslag karnappvindu
1/8-92

LARVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. | Saksbeh.
20. 08. 92
Arkkode P
Arkkode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

Byggmester
BERNT EINAR
SKAARA A/S
3280 TJODALYNG
TLF. 034/20045
MOBIL 094/51490



FASADE MOT VEST



ENEBOLIG I 2 TJØLLING FOR STEINAR AMSRUD GNR 44/BNR 1

M= 1:100
25. NOV. 1986
ARK. PETER F. SCHILLING - (02) 20 92 30

TEGN. NR 07

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1044	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 817 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 817 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	74.04
Navn	Bærumsås, tilleggsregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1326/74.04_Bestemmelser_1800.pdf
Delarealer	**Delareal** 46 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 771 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

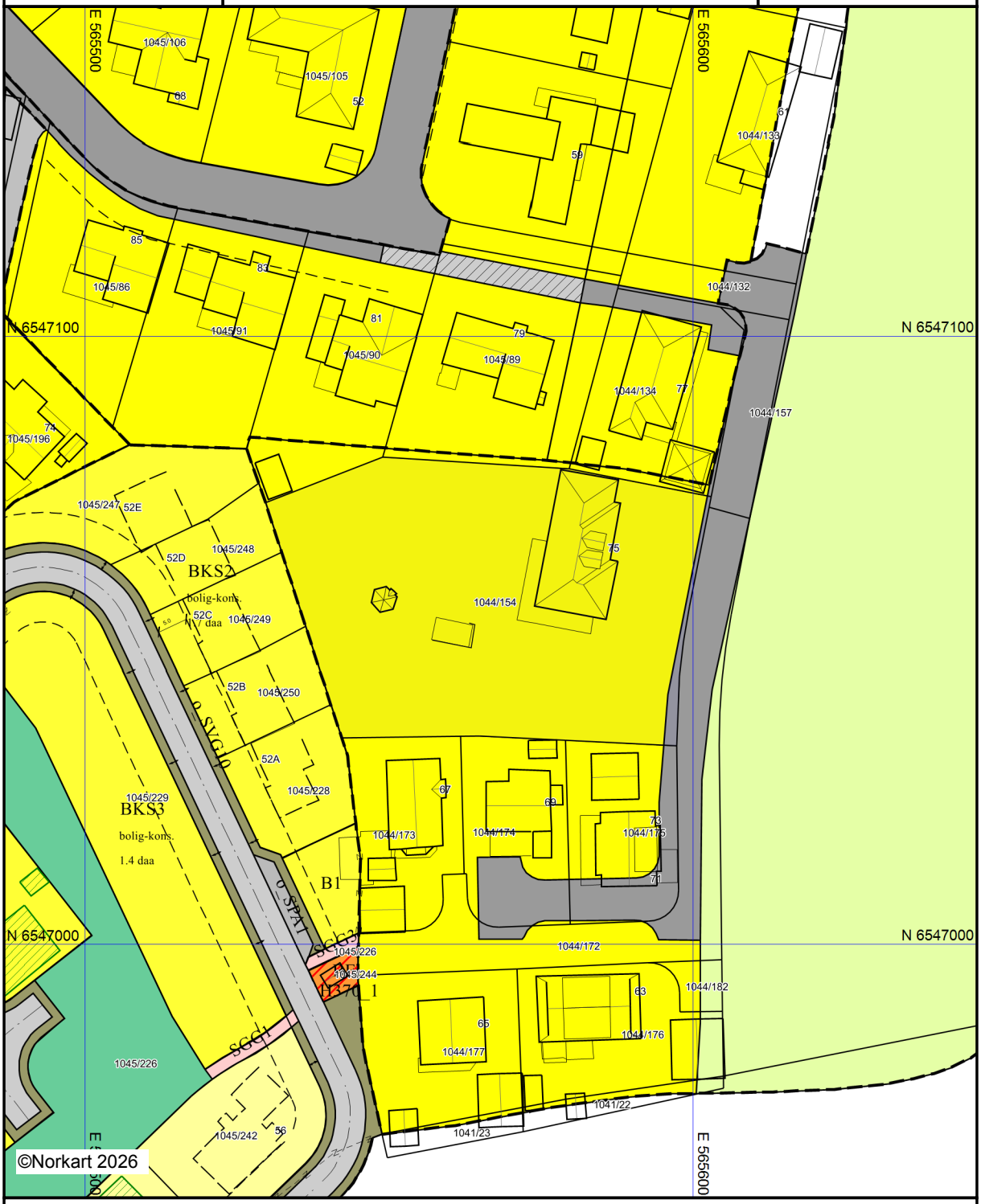
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1044/154
Adresse: Løveåsen 75
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
- Landbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

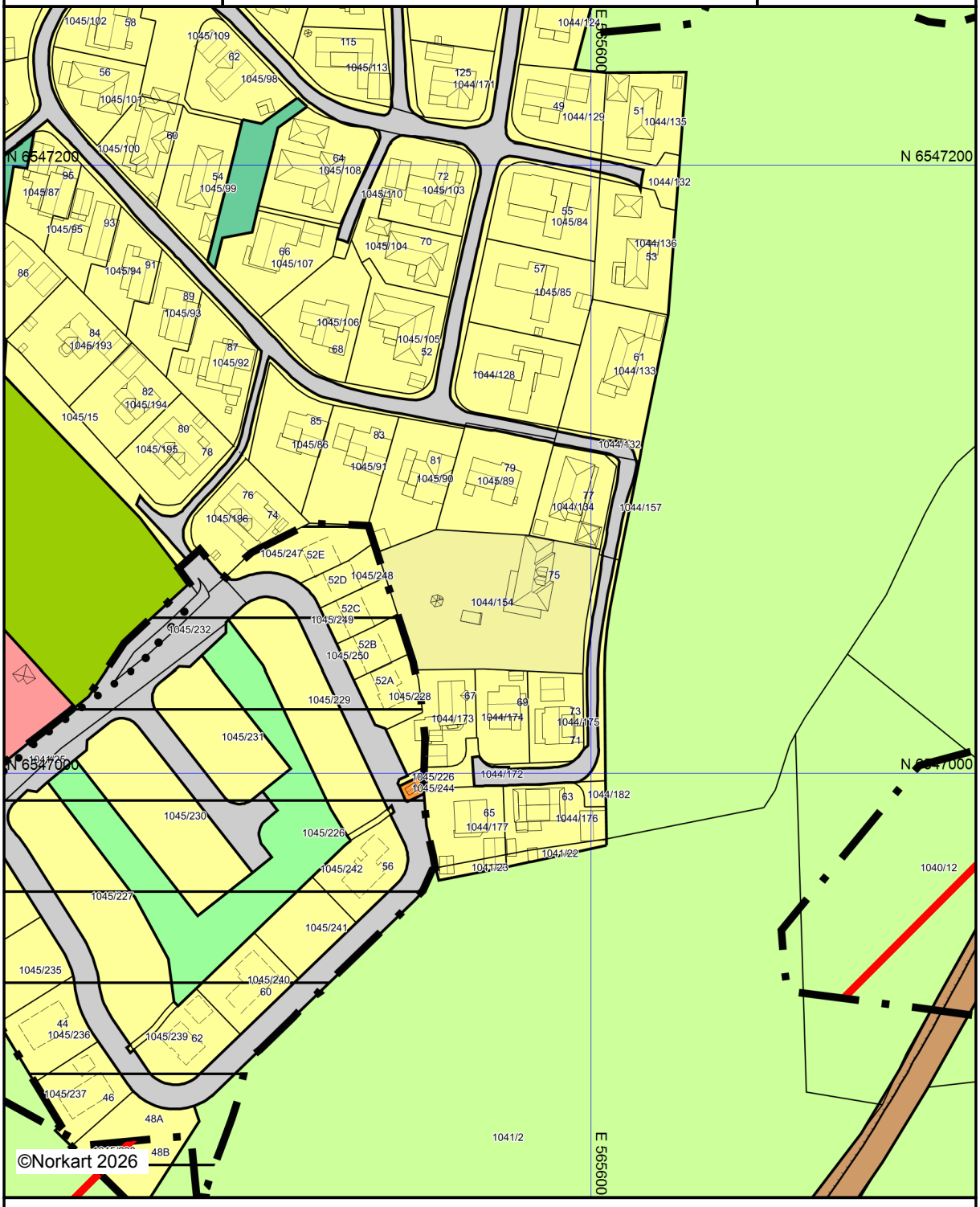
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1044/154
Adresse: Løveåsen 75
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

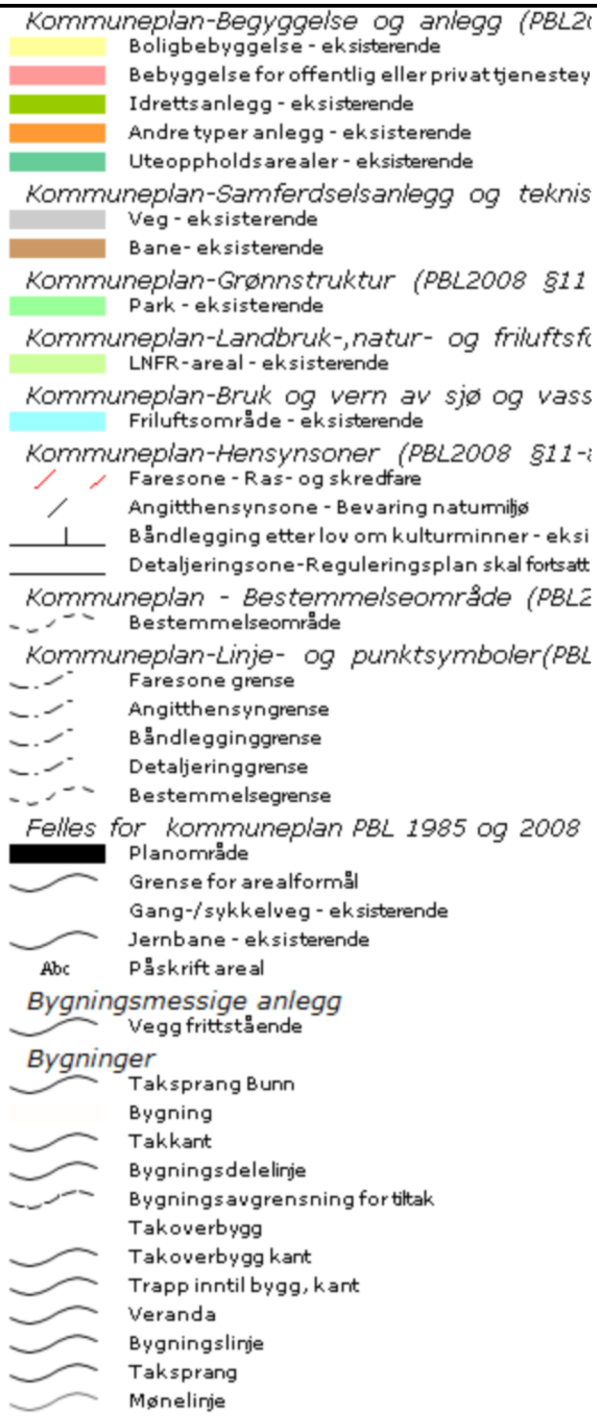
N

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSÅS I TJØLLING KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til

I Byggeområde, boliger

II Landbruksområde, jordbruk.

§ 3

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 4

Innenfor det regulerte området tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for strøket i form av støy, røyk, lukt o.l. eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 5

Det tillates bare oppført bygninger i en etasje.

§ 6

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden skal senkes, eventuelt heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 7

Bygningsrådet kan påby at husgrupper gis samme møneretning, takvinkel og likeartet taktekking slik at gruppen får et mest mulig enhetlig utseende.

§ 8

Gjerde eller port mot veg skal ikke være høyere enn 80 cm. Skjermvegger med høyde opptil 210 cm kan tillates oppført i forbindelse med huskroppen. Plassering av disse skal vises samtidig med boligens byggemelding.

§ 9

Det skal være plass til minst en overdekket bilplass + en oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn eller på fellesareal. Inn- og utkjøringsforholdene til garasje skal være oversiktlige og trafikksikre. Garasje tillates bare oppført i en etasje og med maks grunnflate = 40 m^2 når det skal gis plass for 2 biler. Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshuset. Fellesgarasje for to eiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje oppføres inntil ½ m fra nabogrense.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 16. november 1984

Bjørn Torkildsen
e.f.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1044/154//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 817,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547049	**Øst**	565562	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547080,14	565548,95	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,73	
2	6547072,65	565529,7	10 cm	Steingjerde (ST)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,66	
3	6547064,49	565532,335	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,57	
4	6547052,307	565536,269	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,80	
5	6547039,422	565540,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,54	
6	6547033,94	565542,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,76	
7	6547034,21	565561,76	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,56	
8	6547034,25	565564,91	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,15	
9	6547033,55	565579,02	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,13	
10	6547032,64	565597,32	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,32	
11	6547044,09	565597,76	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,46	
12	6547055,56	565599,41	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,59	105,74
13	6547071,89	565602,65	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,65	
14	6547073,63	565602,99	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,77	
15	6547076,67	565587,47	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,81	
16	6547078,21	565579,62	15 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	8,00	

Larvik kommune

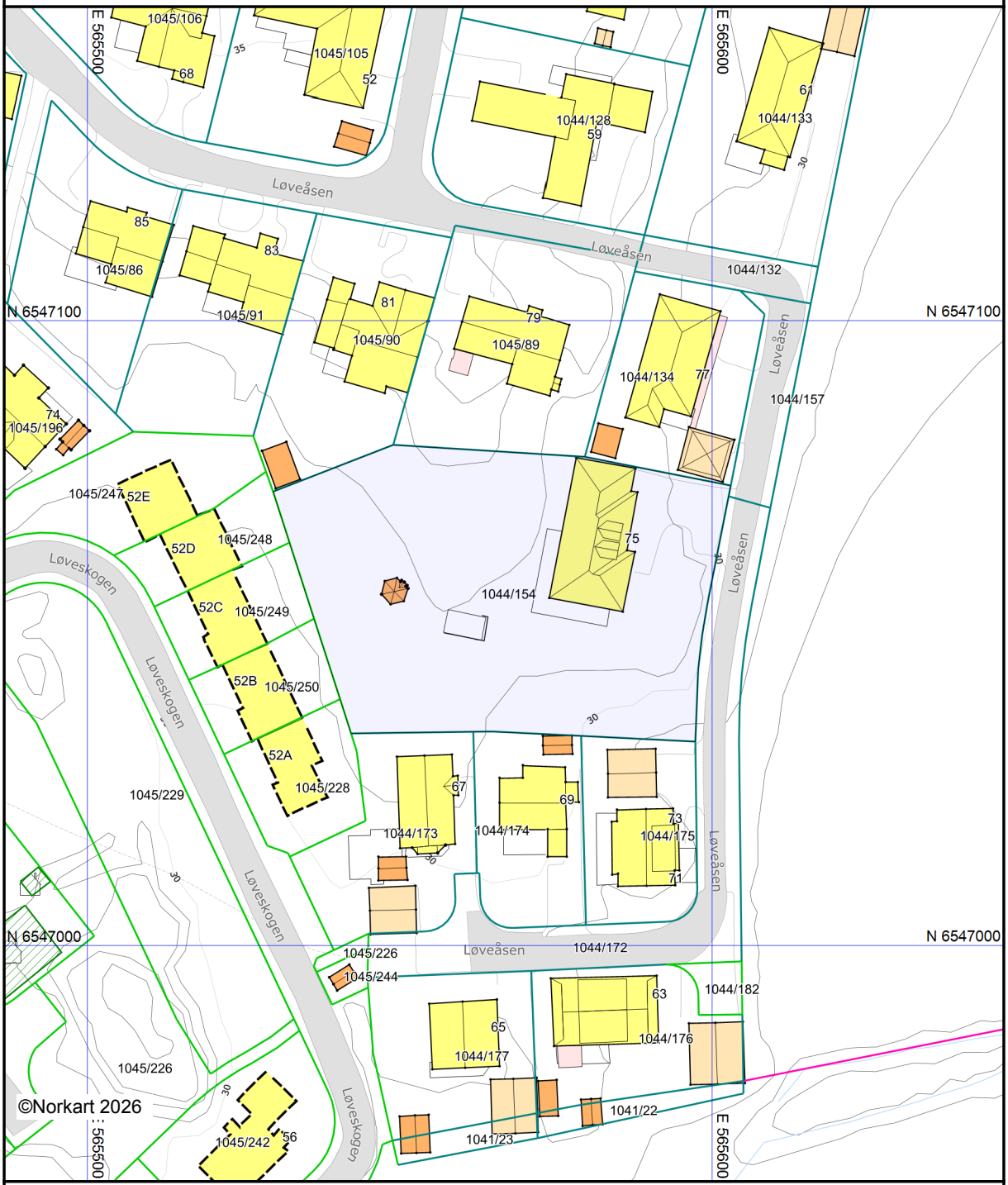
Grunnkart

Eiendom: 1044/154
Adresse: Løveåsen 75
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1044	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ledningskart

Eiendom: 1044/154
Adresse: Løveåsen 75
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

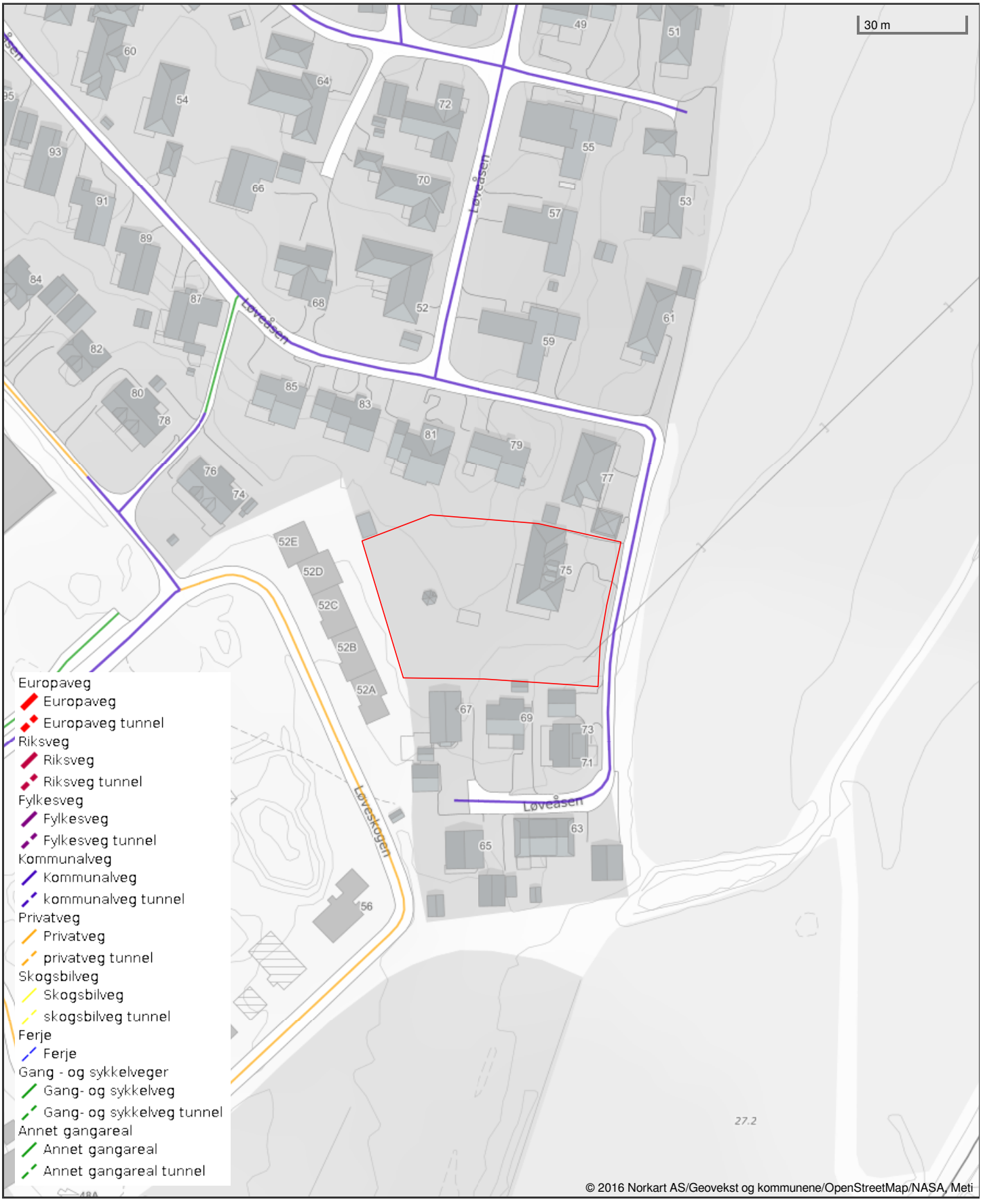
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1044/154//



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
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1044	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202649923	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162958100	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	0	1

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ved		
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.04.2019	Tilsyn	24.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Det må monteres taktrinn eller plattform i overkant av skorstein da skorsteinen er over 120cm ved korteste avstand til tak. Feier kan nekte og utføre feiing dersom hen ikke finner adkomsten tilfredsstillende.

Informasjon for bruksenhetId 202649923

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1044	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løveåsen 75, 3280 TJODALYNG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	771,96 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 541,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 010,63 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	2 stk	400.00	1/1	0 %	800,00 kr	200,01 kr
					Sum	**19 358,95 kr**	**4 839,76 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

DAGBOKFØRT
27.OKT81 07675 7675
SORENSKRIVEREN I
LARVIK

AVSTANDSERKLÆRING

Wieslaw Josefowitz (navn), født **16.03.1952**
eier av eiendommen gnr. **45** bnr. **89** i Tjølling kommune erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand til egen bygning målt fra planlagt **bolig** på naboeiendommen gnr. 44 bnr. 154 som tillates lagt **1,0** m fra vår felles grense.

Denne erklæringen følger av bestemmelsene i § 70 nr. 2 i bygningsloven av 18. juni 1965, og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Tjølling.

Erklæringen kan tinglyses.

Sted: Larvik Dato: 24/12-80

Eier/~~fester~~
Wieslaw Josefowitz

Rett kopi bevitnes.
TJØLLING KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Eidi Bakke.

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
16 DES 81 8366
SORENSKRIVEREN I
LARVIK

Undertegnede: Arnt Lund

født: 21/12- 1928 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
min datter Selvi - og svigersønn
Steinar Amsrud

født: 24/7- 1962 Personnummer: [redacted] (Selvi)
31/1- 1955 [redacted] (Steinar)

min/vår eiendom: Selvsteinbu

g.nr. 44 b.nr.[1] 154

matr. nr. til Løveåsen 25D gate/vei[1]

i: Tjølling kommune.

Kjøpesummen kr. vederlagsfritt - antatt verdi kr. 8000,-
(forskudd arv)

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Eier og bruker av g.nr. 44 b.nr. 154 forplikter seg til å delta/keste 1/3 av utgifter til asfaltering samt vedlikehold av vei fra kommunal vei til øst for boligfeltet dyrket mark g.nr. 44 b. nr. 1.

forts. side 2

~~Xx~~ ~~xxxxxxxxx~~ [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Tjølling, den 14.desember 19 81.

Arnt Lund
Hjemmelshaverens underskrift
211228 [redacted]
personnr.

Vi/~~jeg~~ bekrefter at: Arnt Lund
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Tjølling, den 14/12 19 81

Solvi Kjøndal
Navn

Født: 190254 - [redacted]
Kampegruta 3280 Larvik
Adresse

Arne Gråsø
Navn

Født: 220157 [redacted]
3509 Hallingdal
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Magnhild Lund

250336-[redacted]

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Tjølling, den 14/12 19 81

Svein Kvandal

Født: 190454-[redacted]

Adresse Kåpangsuta 3250 Larvik.

Arne Gytåsen

Født: 220157[redacted]

Adresse 3509 Helgelandsmoen

Særlige bestemelser : fortsetlse.

eier av g.nr. 44 br. nr. 154 hær veirett og vedlikeholds-plikt fra denne sin bolig og frem til forannevnt vei nord for bolig. Plikter også å koste 1/2 asvalt av denne vei.

Denne vei går over g.nr. 44 b.nr. 132.

Alle forannevnte klausuler faller bort dersom kommunen overtar disse veistrekninger som offentlig vei.

Som hjemlet i skjøte

Tjølling 14/12-81.

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.