

Egenerklæring

Nevlungveien 25, 3296 NEVLUNGHAMN

07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nevlungveien 25

Postadresse

Nevlungveien 25

Enhetsnummer

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?**

2017

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.

2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Hillestad, Sissel Derås

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gulvbelegg lagt av faglært.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øyvind Eliassen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Baderomsplater montert av ufaglært

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje rundt pipe

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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer ny kledning etterisolert med gips plater og med 7cm steinull på husets 3



yttervegger

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Steinar Wiig

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Fukt i husets nord østre hjørne og ved skillevegg kjellerstue. Noe vann på gulv da fryseboks ble ødelagt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap og montert og ny varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny belysning montert i himling 2. etasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt Elektriske

10.2.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt avløp til kommunalt nett og ny vannledning med stoppekran montert ute og innvendig kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vidar Farmen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2024

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært



13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Takvann nedløp flyttet i fra drenering og 3 meter ut fra grunnmur på egen eiendom.

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2024

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Ført takvann bort i fra drenering og ut på egen tomt

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tank fjernet og levert til godkjendt mottak i 2019

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**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert ny avtrekksvifte bad 2. etasje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sommerfelt Elektriske

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

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



Ny ventilasjon bad kjeller etasje.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Brekke Andersen og Himberg Blikkenslager

16.2.6 **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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekk danelser i grunnmur og garasje gulv

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Lekasje ved pipe. Byttet ut matriale ved pipe 2. etasje. montert nytt pipe beslag. Skaden meldt inn til forsikring som kom på befaring. Gjensidige forsikring.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei



24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hevet tak til godkjent høyde 2. etasje

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arve Ståle Olsen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer om nye boliger i nærområdet. Privat vei med bruksrett til eiendommen.

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 40411800

Egenerklæringsskjema

Name

Sissel Derås Hillestad

Date

2026-08-07

Identification



Sissel Derås Hillestad

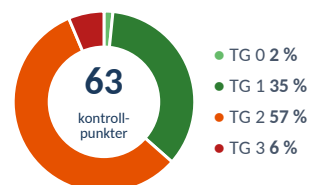


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nevlungveien 25, Nevlunghavn



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Nevlungveien 25 3296 NEVLUNGHAVN Gnr: 4091 Bnr: 121	Enebolig	1975	187 m ²	159 m ²	28 m ²
Befaring / Rapport	23. juli 2026 / 30. juli 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 ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Skann for digital rapport

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 bygnings sakkyndige 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

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhenting. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere

ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

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

Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkeblå — 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, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- 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.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befarringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig

endret etter befaringsstidspunktet.

Sammendrag Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.															
Generelt	Enebolig med kjeller beliggende i veietablert boligområde i Nevlunghavn. Boligen ble oppført i 1975 og bærer flere bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeår. Som i enhver bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes, både inn- og utvendig.														
Planløsning	Planløsningen i kjeller/underetasje består av trappegang, mellomgang, 2x bod, vaskerom/dusjbad og kjellerstue. 1.etg har entré, gang, dusjbad, soverom, kjøkken, stue, toalettrom, kjellertrapp og garasje, mens 2.etg består av gang og 2x soverom. Overflatene omfatter nyere parkett i 1.etg og teppe i 2.etg, vegger av trepanel og himling av Takess-plater, i det vesentlige fra byggeår. Boligen har fått oppussing over tid, men bærer slitasjemerker som påregnes i en bolig av gitte alder.														
Byggemetode	Grunnmur og drenering er i opprinnelig stand fra byggeår. Det er registrert fuktutslag innvendig i kjeller, med tydelige indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer optimalt og at fukt trekker gjennom muren og avsettes innvendig. Ytterveggene er av isolert stenderverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel og liggende vestlandskledning på deler av eldste fasade mot veien. Tre av fire fasader ble ifølge selger påforet 7 cm ekstra isolasjon, ny vindsperre og ny kledning i 2018 ved byggmester, mens fasaden mot gårds plass fortsatt står med eldre kledning fra byggeår — kledningen er dermed av varierende alder. Vinduer og dører er av blandet alder; vinduer på tre av fire fasader ble oppgradert i 2018, mens vinduer og dører mot gårds plass er fra byggeår med forventet levetid i det vesentligste medgått. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i heltre med undertak av bordkledning, i opprinnelig utførelse fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Tak tekket med profilert betongtakstein fra byggeår — forventet levetid er i stor grad medgått, og oppgradering må påregnes på sikt. Takrenner og nedløp i plast opplyses skiftet i senere år, og selger oppgir at forbedret ventilering er ettermontert på loftet. Veranda utenfor stue på ca. 24 kvm, delvis takoverbygget og med montert markise. Trekonstruksjonen er fra byggeår med beisede bord i opprinnelig utførelse.														
Kjøkken og våtrom	Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår med fronter av finert eik og benkeplate av foliert spon — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes - dog er den faktisk brukstilstand helt OK. Boligen har tre våtrom, hvorav dusjbad i 1.etg og vaskerom/dusjbad i kjeller begge er fra byggeår med utgått levetid, mens bad i 2.etg opplyses renoveret ca. 2022 med gulv av vinyl og våtromsplater. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.														
Tekniske anlegg	Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, med utvendige ledninger opplyst fornyet i 2020 og innvendige rørføringer av blandet alder, dels fra byggeår. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller. Oppvarming skjer via elektrisitet supplert med luft-til-luft varmepumpe montert i 2023, samt vedfyring i ovn tilkoblet skiferkledd pipe fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk i original utførelse fra byggeår. El-anlegget gjennomgikk en større oppgradering i 2023. Anlegget er kun besiktiget visuelt uten måling; teknisk kontroll er ikke utført.														
Tiltak utført Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. <table><tr><td>2017</td><td>● Montert ny motorisert garasjeleddport</td></tr><tr><td>2018</td><td>● Tre av fire ytterveggsfasader fikk påforet 7 cm ekstra isolasjon, ny GU-gips-vindsperre og ny kledning, utført av byggmester</td></tr><tr><td>2018</td><td>● Skiftet vinduer på de tre oppgraderte fasadene</td></tr><tr><td>2020</td><td>● Installert ny innvendig stoppekran i forbindelse med nytt vannledningsanlegg</td></tr><tr><td>2020</td><td>● Lagt ny vannledning fra kommunalt nett</td></tr><tr><td>2020</td><td>● Lagt nytt avløp fra bolig til kommunalt nett</td></tr><tr><td>2022</td><td>● Oppusset bad i 2. etasje</td></tr></table>		2017	● Montert ny motorisert garasjeleddport	2018	● Tre av fire ytterveggsfasader fikk påforet 7 cm ekstra isolasjon, ny GU-gips-vindsperre og ny kledning, utført av byggmester	2018	● Skiftet vinduer på de tre oppgraderte fasadene	2020	● Installert ny innvendig stoppekran i forbindelse med nytt vannledningsanlegg	2020	● Lagt ny vannledning fra kommunalt nett	2020	● Lagt nytt avløp fra bolig til kommunalt nett	2022	● Oppusset bad i 2. etasje
2017	● Montert ny motorisert garasjeleddport														
2018	● Tre av fire ytterveggsfasader fikk påforet 7 cm ekstra isolasjon, ny GU-gips-vindsperre og ny kledning, utført av byggmester														
2018	● Skiftet vinduer på de tre oppgraderte fasadene														
2020	● Installert ny innvendig stoppekran i forbindelse med nytt vannledningsanlegg														
2020	● Lagt ny vannledning fra kommunalt nett														
2020	● Lagt nytt avløp fra bolig til kommunalt nett														
2022	● Oppusset bad i 2. etasje														

- 2023
- Alle sikringer i el.skap skiftet
- 2024
- Montert nytt taktekke av papp på garasjen

TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

4 × TG 3

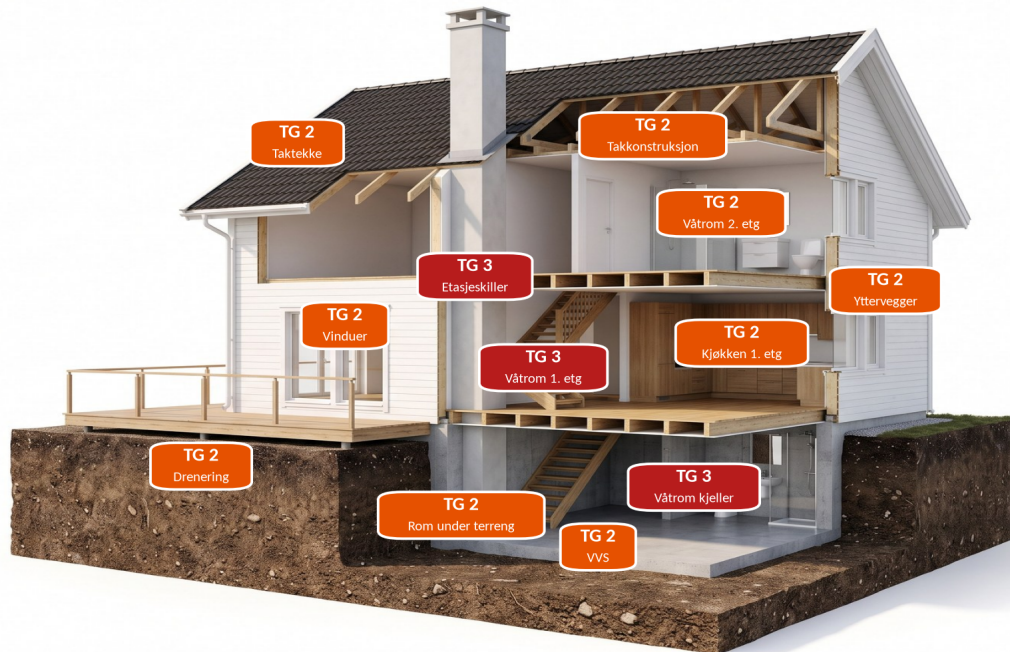
36 × TG 2

22 × TG 1

1 × TG 0

1 × TG IU

64 punkter vurdert



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

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

Eiendomsopplysninger

Nevlungveien 25, 3296 NEVLUNGHAVN		
Gnr 4091 / Bnr 121 ·		
Byggeår	Boligtype	BRA
1975 (BF69)	Enebolig	187 m ²
Tomteareal	Oppvarming	Ventilasjon
702 m ²	Varmpumpe	Naturlig ventilasjon
Vann / Avløp	Hjemmelshaver	Tilstede / oppl.
Offentlig / Offentlig	Sissel Derås Hillestad	Selger og undertegnede
Byggemåte		
Bærende yttervegger i stenderverk. Tak tekket med betongtakstein.		

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● Ikke kartlagt	● Lav	● Ikke kartlagt	● Moderat til lav	● Lav trafikk
for dette området	ingen registrert skredfare	for dette området	Aktsomhetsnivå (NGU)	ÅDT 1100 · 50 km/t
			Omtale s. 35	

Høyde over havet	25 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra NV (+3.1m), V (+1.6m), N (+0.4m)
Fall mot grunnmur	V-vegg: 3.3%, N-vegg: 2.6%
Historisk snølast (NVE)	inntil 2,3 kN/m ² siste 27 vintre
Vær ved befaring	15.9 °C, lettskyet, 2.9 m/s (NØ), 52 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 42 mm (8 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. Takstmannen gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Vurdering av planløsning og bygningsmessige endringer bygger derfor på observasjoner ved befaringen (byggeår 1975). Eventuelle avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig prosjektering eller senere godkjenninger har ikke kunnet kontrolleres.	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	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

Godkjent av selger via selgerportalen 30.07.2026.

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

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis fremlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

187 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	63.5 m²	63.5 m²	—	—	—	26.5 m²
1. etasje	96.4 m²	68.8 m²	27.6 m²	—	24.4 m²	—
2. etasje	26.9 m²	26.9 m²	—	—	—	—
Sum	187 m²	159 m²	28 m²	—	24 m²	27 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) · Måleregeler iht. NS 3940:2023
Oppgitt BRA: 168 m² · Målt BRA: 187 m² · Avvik: +18.8 m² (+11.2%)

Kjeller/underetasje	m²
Kjellerstue	20.4 m²
Vaskerom / dusjbad	6.7 m²
Trappegang	5.2 m²
Mellomgang	8.6 m²
Bod 1	22.6 m²
Bod 2	26.5 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	11.3 m²
Soverom 2	7.0 m²
Gang	8.6 m²

1. etasje	m²
Kjøkken	17.3 m²
Stue	26.7 m²
Soverom 1	7.0 m²
Dusjbad	1.7 m²
Toalettrom	1.3 m²
Entrè	1.7 m²
Gang	9.6 m²
Kjellertrapp	3.5 m²
Garasje	27.6 m²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)

Kjelelrstue har ikke krav til rømning iveratatt. Små, høyt monterte vinduer i rommet.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 10	TG 2	Etasjeskillere	s. 13	TG 3	Innvendige trapper	s. 14	TG 2
Yttervegger / fasade	s. 15	TG 2	Vinduer og dører	s. 16	TG 2	Takkonstruksjon/loft	s. 16	TG 2
Taktekke og beslag	s. 17	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 19	TG 2	Våtrom · 3 rom	s. 20	TG 3
Kjøkken	s. 25	TG 2	Toalettrom	s. 26	TG 2	Andre rom – overflater	s. 28	TG 1
Rom under terreng	s. 28	TG 2	Skadedyr	s. 30	TG 0	Ildsteder og skorsteiner	s. 30	TG 2
Ventilasjon	s. 31	TG 2	VVS	s. 32	TG 2			

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avviklisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

TG 3-PUNKTER MED KOSTNADSANSLAG PER KOSTNADSKLASSE — 4 TOTALT

2 punkter 20 000 – 100 000 kr	1 punkt 100 000 – 200 000 kr	1 punkt 200 000 – 500 000 kr
----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Sjåblongmessige delanslag overlapper (rigg, stillas og fagfolk deles mellom tiltak) og kan ikke summeres — se «Om tilstandsrapporten» og kostnadsomtalen i sammendraget.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	Våtrom – Gulv: Svakt fall i senter av gulvet gjør at bruksvann ikke ledes til sluk. Vinylbelegget som membran er fra byggeår og teknisk levetid er oppbrukt.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt: Membranens forventede levetid er medgått, og rust på skruer i slukbeslag samt uforseglet terskel svekker tettefunksjonen ved gjennomføringer og overganger.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt: Vanntett sjikt er ikke til stede, og forventet levetid for opprinnelig løsning er utgått.	100 000 – 200 000 kr	TG 3
Bør utbedres	Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller: Utilstrekkelig overdekning eller fuktbelastning har medført korrosjon i armeringen; korrosjonsproduktene sprenger av betongen og reduserer armeringens tverrsnitt, forenlig med svekket statisk bæreevne. Planavviket i trebjelkelaget er forenlig med naturlig materialsvekkelse over tid.	200 000 – 500 000 kr	TG 3
Vedlikehold	Våtrom – Gulv: Utilstrekkelig fall til sluk lokalt og i senterpartiet oppfyller ikke TEK17 §13-15.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Konstruksjonen bak overflatene er ikke åpnet, og fuktforhold i selve konstruksjonen kan ikke fastslås ved overflatemåling alene.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Innfelte installasjoner: Åpent trekkerør uten diffusjonstetting gir en luftlekkasje mot kald sone der fuktig romluft kan kondensere.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Utstyr og innredning: Dusj uten avskjerming gir direkte vannbelastning på ubeskyttede flater, og innredning fra oppføringsåret har passert forventet levetid.		TG 2

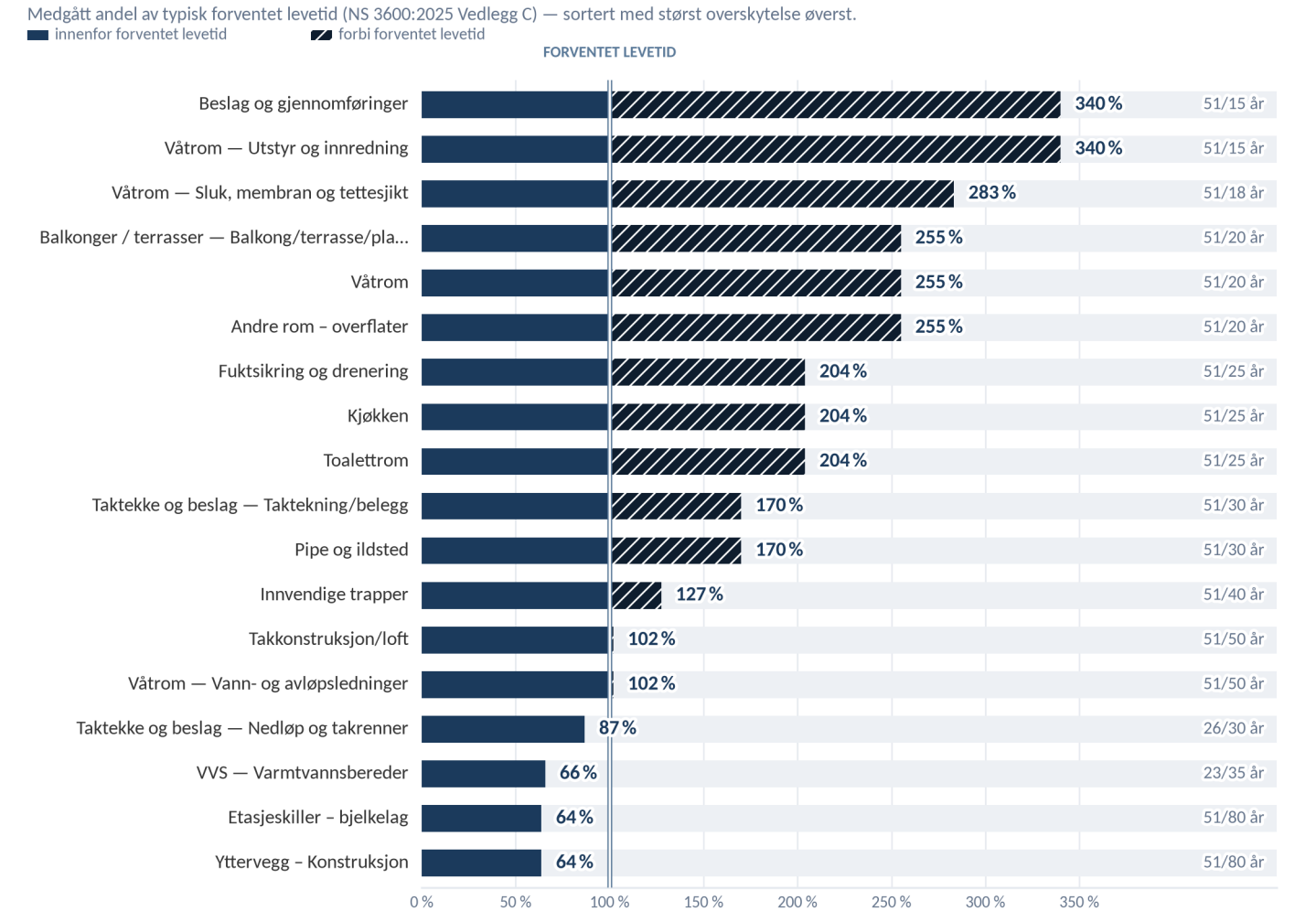
Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Våtrom – Vann- og avløpsledninger: Eldre rør av kobber og støpejern brytes ned innvendig ved korrosjon som ikke er synlig på overflaten.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Vegger og himling: Manglende tetting i underkant av våtromsplatene gir vann tilgang bak platene ved direkte dusjbelastning. Overflatene er fra byggeår og forventet levetid er utgått.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Ventilasjon: Naturlig avtrekk gir begrenset og værdrevet luftskifte, utilstrekkelig for å fjerne fuktbelastningen fra dusjing i et rom uten avskjerming.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Gulv: Malt betonggulv fra byggeår uten vanntett sjikt. Varierende fall gir stedvis begrenset avrenning.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Utstyr og innredning: Utstyr og innredning fra oppføringsåret med overskredet forventet levetid. Ingen synliggjøring av lekkasjevann.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Vann- og avløpsledninger: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten. Forventet levetid er nådd.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Vegger og himling: Overflater fra byggeår uten fuktbestandig behandling i et rom med bruksvann. Forventet levetid er passert.		TG 2
Vedlikehold	Våtrom – Ventilasjon: Manglende tilluft/overstrømning gir redusert luftutskifting i rommet.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Innredning og utstyr: Fuktpåvirkning fra bruk gjennom mange år. Forventet levetid er passert pr definisjon, men brukstilstanden er grei.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Vann-/avløp: Rørene har passert forventet levetid. Manglende vannstopper innebærer at en lekkasje ikke varsles eller stanses automatisk.		TG 2
Vedlikehold	Toalettrom – Overflater – Vegger og himling: Aldersrelatert slitasje. Ikke-fuktbestandige overflater tåler ikke vannsøl over tid.		TG 2
Vedlikehold	Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr: Aldersrelatert svikt. Sisternemekanikken har begrenset restlevetid gitt en alder på rundt 51 år.		TG 2
Vedlikehold	Vinduer og dører – Vinduer: Vinduene mot gårdsplass fra oppføringsåret har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Kantforseglingen (limfugen langs kanten som holder ruta tett) degraderes over tid med økende risiko for punktering.		TG 2
Vedlikehold	Rom under terreng – Gulv: Fukt fra grunnen trekkes kapillært gjennom gulv- og veggkonstruksjonen. Kapillærbrytende sjikt under gulv på grunn var ikke vanlig i byggeperioden.		TG 2
Vedlikehold	Rom under terreng – Tilfarergulv og utforede vegger: Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. Konstruksjonen er ikke åpnet.		TG 2
Vedlikehold	Rom under terreng – Vegger og himling: Saltutslaget er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren, der fukt fra grunnen fører løselige salter ut mot overflaten. Utvendig fuktsikring fra byggeår har passert forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering: Åpne opptrinn og manglende håndløper på veggside tilfredsstiller ikke krav i gjeldende forskrift.		TG 2
Vedlikehold	Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon: Som resultat av alder oppstår svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer. Kondensskjoldene er forenlig med konvektiv fukttransport fra utett dampsperre, der fuktig inneluft trekker opp mot kald undertaksflate.		TG 2
Vedlikehold	Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk: Takkonstruksjonen er begrenset ventilert, med for lav luftgjennomstrømning i kald sone. Fuktig inneluft som lekker opp gjennom utettheter i himlingen tørker ikke tilstrekkelig ut.		TG 2
Vedlikehold	Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering: Pipe fra byggeåret har passert forventet levetid. Manglende ildfast underlag ved feieluke i 2.		TG 2
Vedlikehold	Ventilasjon – Tilluft og luftskifte: Avtrekk uten mekanisk tilluft gir undertrykk i boligen. Delen har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Avløpsledninger: Avløpsrør fra byggeår har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	VVS - Vannledninger: Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	VVS - Varmtvannsbereder/varmesentral: Berederen har passert 20 år og har begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	Yttervegger / fasade - Yttervegg - Kledning: Ufullstendig luftesjikt bak kledning gir vedvarende fuktbelastning uten tilstrekkelig uttørking.		TG 2
Vedlikehold	Taktekke og beslag - Beslag og gjennomføringer: Overgangen mellom pipe og takflate er et vanlig lekkasjepunkt der beslag og fuger eldes og slipper vann inn langs pipestokken.		TG 2
Vedlikehold	Taktekke og beslag - Takstiger og snøfangere (HMS): Takstiger og snøfangere har passert forventet brukstid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.		TG 2
Vedlikehold	Taktekke og beslag - Undertak/ventilasjon: Fuktig inneluft trekker opp gjennom utettheter og kondenserer mot det kalde undertaket, forenlig med de registrerte skjoldene.		TG 2
Vedlikehold	Taktekke og beslag - Taktekning/belegg: Betongtakstein suger til seg fukt som fryser og forvitrer steinen innenfra. Forventet levetid er passert.		TG 2
Vedlikehold	Fundament, grunnmur og drenering - Fuksikring og drenering: Utvendig fuksikring og drenering fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og ensidig terrengfall mot bygget øker vannbelastningen på nedre del av grunnmuren. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og V — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuksikring.		TG 2
Vedlikehold	Fundament, grunnmur og drenering - Fundament og grunnmur: Aldersrelatert svekking av grunnmur, der lecablokkenes porøse struktur gir økt kapillært fuktoptak fra grunnen.		TG 2
Vedlikehold	Balkonger / terrasser - Balkong, veranda, terrasse og plattform: Skjevheter i gulv er forenlig med bevegelse i søylefundamentene mot terreng, eventuelt telehiv.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

ALDER OG LEVETID

Bygningsdelenes aldersprofil



Aldersindikator — ikke tilstandsgradering: en komponent forbi forventet levetid kan fortsatt fungere godt med riktig vedlikehold.
Viser de 18 komponentene med høyest medgått levetid — 10 øvrige med kortere medgått levetid er utelatt.

UTVENDIG

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.

Grunnmur og drenering er i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen dokumentasjon på senere utbedring av fuktsikring eller drenering foreligger.

Fundament og grunnmur

TG 2

Grunnmur av betongblokker og lecablokker i opprinnelig stand fra byggeår. Over 85 % av forventet levetid er medgått, og lecablokk er særlig sensitiv for fuktbelastning. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert svekking av grunnmur, der lecablokkenes porøse struktur gir økt kapillært fuktoptak fra grunnen.

Konsekvens: Fukt kan trekke gjennom muren og gi saltutslag og skader på innvendige overflater over tid.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Drenering med Platon grunnmursplast fra byggeår, med ettermontert topplist av plast på flere fasader. Teknisk levetid er utgått. Fuktskjolder registreres på grunnmur synlig i kjeller, og terrenget faller markant mot eiendommen fra nordvest.

Årsak til forhøyet TG: Utvendig fuktsikring og drenering fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og ensidig terrengfall mot bygget øker vannbelastningen på nedre del av grunnmuren. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV og V — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.

Konsekvens: Sviktende fuktsikring kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid, særlig på siden med terrengfall inn mot bygget.

Levetid: 204 % • 51/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drensrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 - Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

Grunnforhold: Randmorene/randmorenesone

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

UTVENDIG

Terrengforhold

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.

Drenering opplyses å være original fra byggeår. Ingen forstøtningsmurer eller utvendige trapper er etablert på eiendommen.

Byggteknisk forskrift: Moderne krav til fuktsikring av grunnmur med drenering og membran ble innført med TEK97. Eldre boliger kan ha mangelfull drenering. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

Terrenget har stedvis fall inn mot bygget fra vest og nord. Terrenget faller markant mot eiendommen fra nordvest. Det skal presiseres at selger opplyser om godt drenerende morenemasser.

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

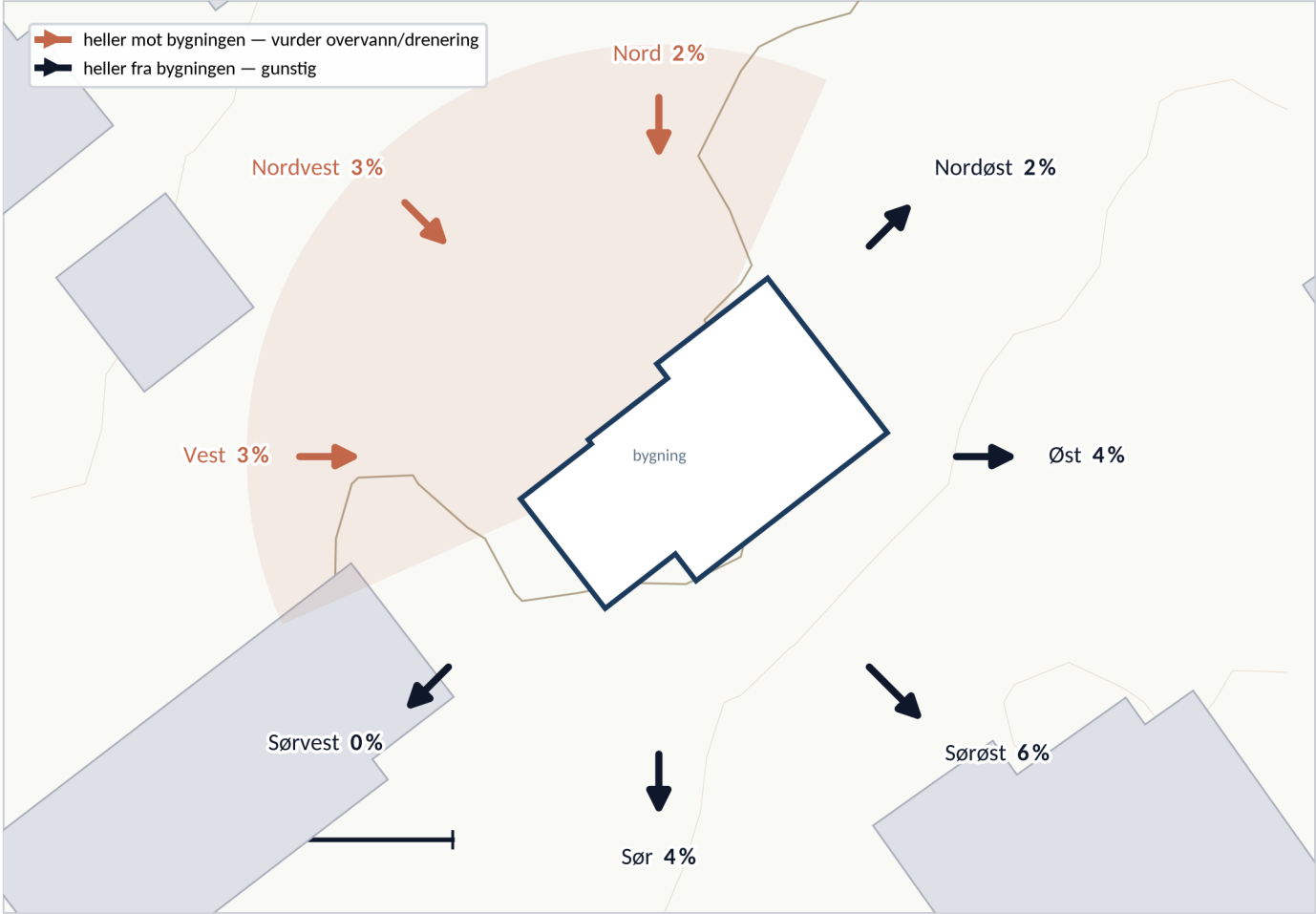
Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drensrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drensrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

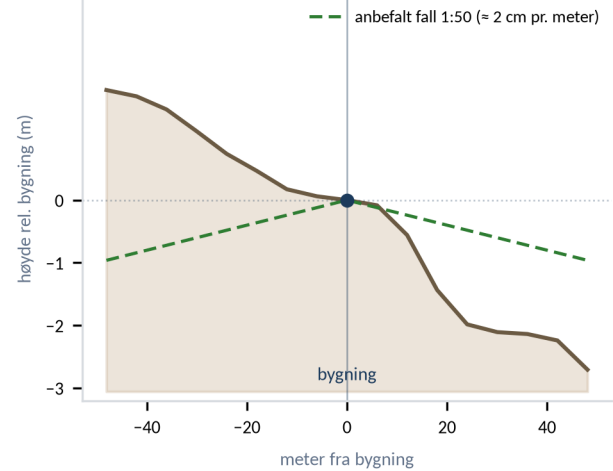
Terrenget faller mot bygningen fra nord, vest, nordvest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 5 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Nordvest	3,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Vest	2,6 %	merkbart fall, mot bygningen
Nord	1,5 %	svakt fall, mot bygningen
Sørøst	6,3 %	markert fall, fra bygningen
Øst	4,5 %	merkbart fall, fra bygningen
Sør	3,7 %	merkbart fall, fra bygningen
Nordøst	1,5 %	svakt fall, fra bygningen
Sørvest	0,1 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Sørøst)



Veiledende prinsippskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragstere.

INNSENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 3

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.

Etasjeskiller er hovedsakelig tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Over grovbod i kjeller er etasjeskiller utført i betongelementer. Ingen dokumentasjon på senere utbedring av bærekonstruksjonen foreligger.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 3

Tradisjonelt trebjelkelag med målbare planavvik over 15 mm/m i gulv i 2.etg. Over grovbod i kjeller, mot garasje, er etasjeskiller av betongelementer med avskalling i betongen og eksponert, korrodert armering.

Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig overdekning eller fuktbelastning har medført korrosjon i armeringen; korrosjonsproduktene sprenger av betongen og reduserer armeringens tverrsnitt, forenlig med svekket statisk bæreevne. Planavviket i trebjelkelaget er forenlig med naturlig materialsvekkelse over tid.

Konsekvens: Videre korrosjon kan redusere betongelementets bæreevne og gi større deformasjoner over tid. Nærmere undersøkelse av bærekonstruksjonen ved konstruktør bør påregnes.

Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)

● **Utbedres snarlig**

Levetid: 64 % • 51/80 år

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnylud mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse



Bilde 1

INNVEDIG

Innvendige trapper

TG 2

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.

Innvendige tretrapper i opprinnelig utførelse fra byggeår, med forbindelse mellom kjeller, 1.etg og 2.etg. Ingen dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering foreligger.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Innvendige tretrapper i opprinnelig utførelse fra byggeåret. Kjellertrapp er rettløpet og bratt, med håndløper på begge sider. Trapp til 2.etg har høye, åpne opptrinn og mangler håndløper langs vegg.

Årsak til forhøyet TG: Åpne opptrinn og manglende håndløper på veggside tilfredsstiller ikke krav i gjeldende forskrift.

Konsekvens: Manglende håndløper og åpne opptrinn gir økt fallrisiko, særlig for barn og eldre, og bryter med dagens forskriftskrav.

Levetid: 127 % • 51/40 år

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befarings.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)



Bilde 2

UTVENDIG

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.

Ytterveggene er av isolert stenderverk, med utvendig kledning av stående tømmermannspanel og liggende vestlandskledning på deler av eldste fasade mot veien. Tre av fire fasader ble ifølge selger påforet 7 cm ekstra isolasjon, ny GU-gips-vindsperre og ny kledning i 2018, utført av byggmester. Fasaden mot gårds plass står fortsatt med eldre kledning fra byggeår og ble ikke oppgradert. Fasaden har dermed varierende alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene fra 2018.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for yttervegger (TEK10/17) er vesentlig strengere enn eldre forskrifter. Eldre boliger har typisk lavere isolasjonsstandard. Kravet («Energikrav til yttervegger (U≤0,22)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

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

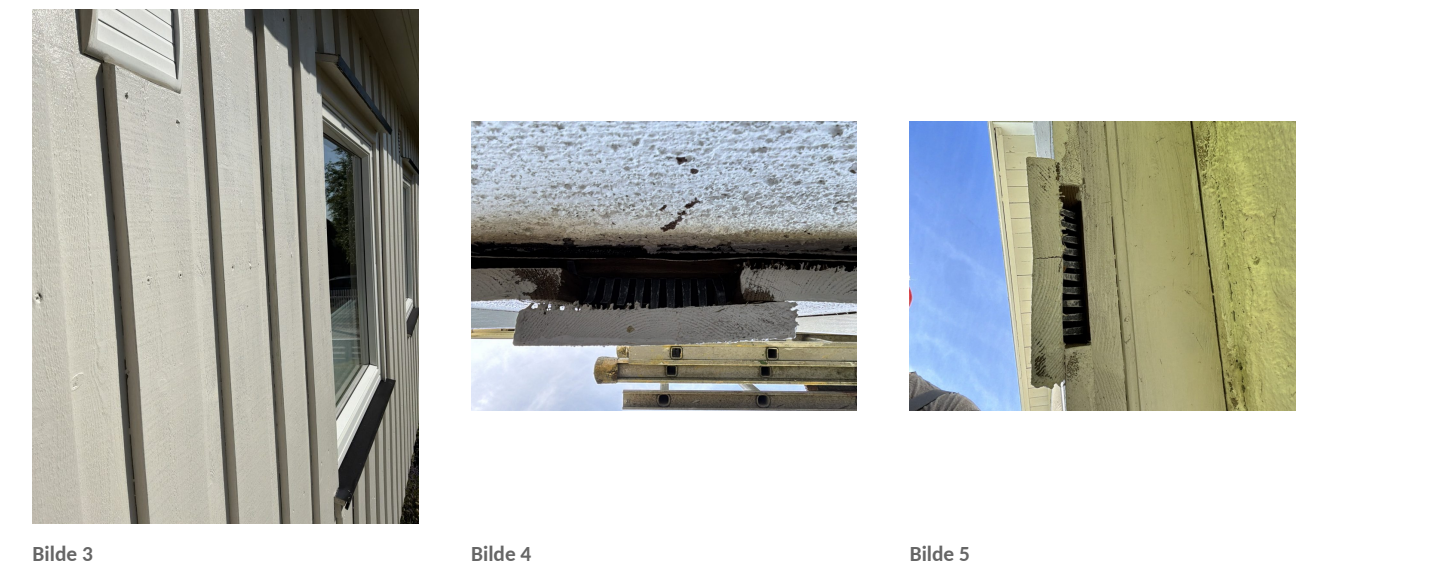
Yttervegg – Konstruksjon TG 1	Yttervegger oppført i isolert stenderverk. Opprinnelig isolasjon på 10 cm opplyses påforet 7 cm på tre av fire fasader, men synlig påføring varierer og lar seg ikke fullt ut verifisere. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner eller setninger. Levetid: 64 % • 51/80 år
Yttervegg – Kledning TG 2	Utvendig kledning av stående tømmermannspanel, med liggende vestlandskledning på deler av eldste fasade mot veien. Luftespalte med musebånd er kun anlagt bak overligger, ikke bak underliggende bord, og opprinnelig fasadedel er uten lufting. Kledningen har passert forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Ufullstendig luftesjikt bak kledning gir vedvarende fuktbelastning uten tilstrekkelig uttørring. Konsekvens: Fukt kan bli stående bak kledningen og over tid gi råteskader i panel og bakenforliggende stenderverk. Levetid: 32 % • 8/25 år

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindsperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til treverket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)



INNSENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører er av blandet alder. Vinduer på tre av fire fasader ble oppgradert i 2018, mens vinduer og dører mot gårds plass er fra byggeår. Ingen dokumentasjon for utført arbeid foreligger.

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

Vinduer

TG 2

Vinduer på tre av fire fasader ble ifølge eier skiftet i 2018 med isolerglass. Vinduer mot gårds plass er fra byggeår med utgått forventet levetid.
Årsak til forhøyet TG: Vinduene mot gårds plass fra oppføringsåret har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Kantforseglingen (limfugen langs kanten som holder ruta tett) degraderes over tid med økende risiko for punktering.
Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og risiko for kondens mellom glassene på de eldste vinduene. Utskiftning må påregnes på sikt.
Levetid: 23 % • 8/35 år

Dører og terrassedører

TG 1

Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning. Terrassekyvedør i stue er fra 2018 med fabrikk malt rammeverk og trelags isolerglass, mens øvrige dører er fra byggeåret med utgått forventet levetid.
Levetid: 27 % • 8/30 år

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom innneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befarig.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

INNSENDIG

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.

Takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon i heltre med undertak av bordkledning. Konstruksjonen er fra byggeår og fremstår i opprinnelig utførelse uten dokumentert oppgradering. Tilkomst er begrenset til knevegskott i 2.etg, som er fylt med lagrede gjenstander og reduserer innsynsmulighetene. Etter byggetidspunktet er det kommet til krav om tett dampsperre (TEK17 § 13-3, fra TEK87) som ikke er innfridd her, men dette utgjør ikke et forskriftskrav for takkonstruksjon oppført i 1975.

Konstruksjon

TG 2

Takkonstruksjon av sperrekonstruksjon i heltre med undertak av bordkledning. Tilkomst kun via knevegskott i 2.etg, som i tillegg er fylt med lagrede gjenstander og begrenser innsyn. Kondensskjolder registrert på undertak, og noe svanke i takverk over garasje. Forventet levetid er passert.
Årsak til forhøyet TG: Som resultat av alder oppstår svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer. Kondensskjoldene er forenlig med konvektiv fukttransport fra utett dampsperre, der fuktig inneluft trekker opp mot kald undertaksflate. Svanke over garasje kan ha sammenheng med langvarig nedbøyning eller setning i underliggende bæring.
Konsekvens: Vedvarende fuktpåkjenning kan gi råteskader i undertak og sperrer over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten full tilgang til konstruksjonen.
Levetid: 102 % • 51/50 år

Lufting av takverk

TG 2

Lufting via spalter i gesims/takutsikk. Kondensskjolder på undertak indikerer utilstrekkelig ventilering av kald sone.
Årsak til forhøyet TG: Takkonstruksjonen er begrenset ventilert, med for lav luftgjennomstrømning i kald sone. Fuktig inneluft som lekker opp gjennom utettheter i himlingen tørker ikke tilstrekkelig ut.
Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.

Innfelte installasjoner mot kald**sone****TG 1**

Innfelte downlights registrert i himling i 2.etg. Disse opplyses å være korrekt montert av fagpersoner fra Sommerfelt Elektro.

FAGSTOFF**Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet**

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampspærren, og hvert hull som ikke er tettet skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampspærren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)



Bilde 6

UTVENDIG**Taktekke og beslag****TG 2**

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

Saltak tekket med profilert betongtakstein fra opprinnelig byggear. Takrenner og nedløp i stål opplyses skiftet i senere år, og selger oppgir at forbedret ventilering er ettermontert på loftet. Beslag i metall og gjennomføringer for øvrig fremstår i opprinnelig utførelse. Ingen ytterligere dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Byggteknisk forskrift: Gjeldende isolasjonskrav for tak ble skjerpet med TEK10. Eldre tak har typisk tynnere isolasjon og høyere varmetap. Kravet («Energikrav til tak (U≤0,18)») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg TG 2	Profilert betongtakstein fra oppføringsåret med en alder på cirka 51 år. Forventet levetid er passert. Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein suger til seg fukt som fryser og forvitrer steinen innenfra. Forventet levetid er passert. Konsekvens: Risiko for punktvis lekkasjer og behov for utskifting i nær framtid. Levetid: 170 % • 51/30 år
Beslag og gjennomføringer TG 2	Gjennomføringer ikke nærmere vurdert. Pipehatt opplyses nyere, og vindskibeslag i metall fremstår uten synlige deformasjoner. Fra loft registreres eldre fuktskjolder rundt pipe. Årsak til forhøyet TG: Overgangen mellom pipe og takflate er et vanlig lekkasjepunkt der beslag og fuger eldes og slipper vann inn langs pipestokken. Konsekvens: Vann kan trenge inn ved gjennomføringen og gi råteskade i takkonstruksjonen. Flere beslag bør kontrolleres av blikkenslager. Levetid: 340 % • 51/15 år
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp i stål, opplyst nyere enn byggeår. Fremstår intakte. Levetid: 87 % • 26/30 år
Undertak/ventilasjon TG 2	Synlige kondensskjolder registrert på undertak fra loft. Selger opplyser ettermontert forbedret ventileringsde senere år. Årsak til forhøyet TG: Fuktig inneluft trekker opp gjennom utettheter og kondenserer mot det kalde undertaket, forenlig med de registrerte skjoldene. Konsekvens: Vedvarende kondens kan gi fuktskader på undertak og bærende trevirke over tid.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Snøfangere er ikke montert; det var ikke krav på byggetidspunktet. Stigetrinn til pipe er montert. Årsak til forhøyet TG: Takstiger og snøfangere har passert forventet brukstid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader. Konsekvens: Risiko for snø- og isras fra takflaten mot ferdselsareal under, med fare for personskade.

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tettesjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)



Bilde 7

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 2

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.

Veranda utenfor stue på ca. 24 kvm, delvis takoverbygget og med montert markise. Trekonstruksjonen er fra byggeår, uten dokumentert oppgradering. Overflatene fremstår i opprinnelig utførelse med beisede bord.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Veranda på ca. 24 kvm utenfor stue, delvis takoverbygget og med markise. Gulvdekke av beisede bord over utkraget bjelkelag fundamentert på søyler til terreng, med firetrinns trapp ned til terreng. Noe skjevheter registrert i gulv. Trekonstruksjonen er fra byggeåret og har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Skjevheter i gulv er forenlig med bevegelse i søylefundamentene mot terreng, eventuelt telehiv.

Konsekvens: Videre nedbrytning av bjelkelag og søyler kan svekke bæreevnen og gi økende skjevheter. Utskifting eller utbedring av bærende trekonstruksjon må påregnes på sikt.

Levetid:  25 % • 51/20 år

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuksikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)



Bilde 8

INNENDIG

Dusjbad — 1.etg

TG 3

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.

Dusjbad i 1. etasje i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen renovering eller oppgradering opplyses utført, og overflater fremstår originale med tilhørende slitasjegrad. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater og himling av Takess-plater. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ved befarng.

Byggteknisk forskrift: Kravet om våtromsmembran ble innført med TEK97. Boliger bygget før dette kan mangle membran, noe som øker risikoen for fuktskader. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

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

Vegger og himling

TG 2

Vegger av våtromsplater, himling av Takess-plater. Platene er ikke fuktforseglet i underkant mot gulv, og det dusjes direkte mot veggflatene uten avskjerming.

Årsak til forhøyet TG: Manglende tetting i underkant av våtromsplatene gir vann tilgang bak platene ved direkte dusjbelastning. Overflatene er fra byggeår og forventet levetid er utgått.

Konsekvens: Fukt kan trenge inn bak platene og gi skjulte fuktskader i vegg over tid. Utskifting av veggflater må påregnes.

Levetid: 255 % • 51/20 år

Gulv

TG 3

Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg, som samtidig fungerer som rommets vannmembran. Målt fall 0,4° ved terskel og fall 0,2° i senter av gulv — begge under dagens krav i TEK17 §13-15 (krav 1:100 / 0,573°). Nær sluk er fallet 1,6° og tilfredsstillende.

Årsak til forhøyet TG: Svakt fall i senter av gulvet gjør at bruksvann ikke ledes til sluk. Vinylbelegget som membran er fra byggeår og teknisk levetid er oppbrukt.

Konsekvens: Bruksvann kan bli stående og renne mot terskel, med fuktbelastning på gulvkonstruksjon og treverk. Gulv med tettesjikt må påregnes utbedret.

Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

● Utbedres snarlig

	Levetid: 255 % • 51/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Vinylbelegget på gulvet er rommets vannmembran og er montert under klemring. Gulvsluk av plast med rustne skruer i beslag. Terskel mot tilstøtende rom er uten synlig forsegling mellom belegg og treverk. Ingen dokumentasjon på tettesjikt foreligger. Årsak til forhøyet TG: Membranens forventede levetid er medgått, og rust på skruer i slukbeslag samt uforseglet terskel svekker tettefunksjonen ved gjennomføringer og overganger. Konsekvens: Risiko for utettheter ved sluk og terskel med fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Oppgradering av tettesjikt må påregnes. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) ● Utbedres snarlig Levetid: 283 % • 51/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Vann- og avløpsledninger er fra byggeår med passert forventet levetid. Rørene er ikke inspiserbare i skjulte føringer. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Årsak til forhøyet TG: Eldre rør av kobber og støpejern brytes ned innvendig ved korrosjon som ikke er synlig på overflaten. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje fra skjulte rør over tid, med fuktskade på omliggende konstruksjon. Utskifting bør påregnes. Levetid: 102 % • 51/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk i himling. Mekanisk avtrekk foreligger ikke. Årsak til forhøyet TG: Naturlig avtrekk gir begrenset og værdrevet luftskifte, utilstrekkelig for å fjerne fuktbelastningen fra dusjing i et rom uten avskjerming. Konsekvens: Fukt kan bli stående i romluften og gi kondens, svertesopp og muggvekst på overflater over tid.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har vegghengt servant og dusjanretning uten kabinett, slik at det dusjes direkte på rommets flater. Utstyret er fra byggeåret med oppbrukt levetid. Årsak til forhøyet TG: Dusj uten avskjerming gir direkte vannbelastning på ubeskyttede flater, og innredning fra oppføringsåret har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt fuktbelastning på vegger og gulv kan gi følgeskader på tilstøtende konstruksjon. Utskifting av utstyr må påregnes. Levetid: 340 % • 51/15 år
Innfelte installasjoner TG 2	Åpent trekkerør for elektrisk kabel registrert i himling mot kald sone. Årsak til forhøyet TG: Åpent trekkerør uten diffusjonstetting gir en luftlekkasje mot kald sone der fuktig romluft kan kondensere. Konsekvens: Kondens i trekkerør og tilstøtende konstruksjon kan gi fuktskjolder og på sikt fuktskade i himling og kald sone.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført av tilgjengelighetshensyn. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling — gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. Rommet er av en alder som tilsier renovering.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befaring.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner. Dokumentasjon foreligger ikke.</i>

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)



Bilde 9



Bilde 10



Bilde 11

INNSENDIG

Bad — 2.etg

TG 2

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.

Bad i loftsetasjen med skråtak, opplyst oppusset i 2022. Overflater utført med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger, malt panel i himling. FDV-dokumentasjon for oppussingen, herunder membranarbeid og diffusjonstetting, foreligger ikke.

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

Vegger og himling

TG 1

Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist. Himling av malt panel i skråtak. Overflatene fremstår uten synlige avvik etter få års bruk.

Levetid: 20 % • 4/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av vinylbelegg med oppkant mot vegg og dørterskel. Målt fall varierer: 1,5° ved dørterskel, 0,9° i senter og 0,2° lokalt ved sluk. Fallet i senterpartiet og lokalt ved sluk ligger under TEK17-kravet (1:100 / 0,573°).

Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall til sluk lokalt og i senterpartiet oppfyller ikke TEK17 §13-15 (krav 1:100 / 0,573°).

Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk, med økt fuktbelastning over tid.

Levetid: 20 % • 4/20 år

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med vinylbelegg brettet korrekt ned under klemring. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. God oppkant ved dørterskel. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke.

Levetid: 22 % • 4/18 år

Vann- og avløpsledninger

TG IU

Vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for kontroll og er ikke besiktiget.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i himling. Mekanisk avtrekk fungerer ved befarig.

Utstyr og innredning

TG 1

Rommet er utstyrt med badekar, servant med skapinnredning og toalett. Utstyret fremstår uten synlige avvik etter få års bruk.

Levetid: 27 % • 4/15 år

Innfelte installasjoner TG 1	I vegg finnes luke til kneveggs-kott/loft med montert pakning i døra. Løsningen fremstår kondenssikker.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking ikke foretatt av tilgjengelighetshensyn. Foretatt alternativ fuktmåling med piggelektrode fra to av rommets tilstøtende vegger - ingen fuktavvik avdekket. (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Årsak til forhøyet TG: Konstruksjonen bak overflatene er ikke åpnet, og fuktforhold i selve konstruksjonen kan ikke fastslås ved overflatemåling alene. Konsekvens: Skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjon kan ikke utelukkes uten hulltaking.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt ved befarings. Badet opplyses oppusset i 2022, men FDV-dokumentasjon for membranarbeidet foreligger ikke. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt. Badet opplyses oppusset i 2022, men FDV-dokumentasjon for membranarbeidet foreligger ikke.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.</i>



Bilde 12



Bilde 13

INNENDIG

Vaskerom/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.

Enkelt dusjbad/vaskerom i kjeller/underetasje, i det vesentlige i opprinnelig stand fra byggeår. Overflater i malt betong på gulv og vegger, med himling av malt panel. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt eller utført våtromsarbeid foreligger.

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

Vegger og himling

TG 2

Vegger av malt betong og himling av malt panel, i opprinnelig stand fra byggeår. Overflatene mangler vanntett sjikt i våtsone og har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Overflater fra byggeår uten fuktbestandig behandling i et rom med bruksvann. Forventet levetid er passert.

Konsekvens: Fukt kan over tid trekke inn i betong og panel. Oppgradering av overflatene må påregnes.

	Levetid: 255 % • 51/20 år
Gulv TG 2	Gulv av malt betong med to gulvsluk. Varierende fallforhold, men avrenningssikkerheten vurderes ivaretatt med to sluk. Årsak til forhøyet TG: Malt betonggulv fra byggeår uten vanntett sjikt. Varierende fall gir stedvis begrenset avrenning. Konsekvens: Bruksvann kan bli stående lokalt og gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Utbedring må påregnes. Levetid: 255 % • 51/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Ingen membran registrert i rommet. Gulvsluk uten membraninnfesting, og ingen terskeloverhøyde ved dørterskel. Årsak til forhøyet TG: Vanntett sjikt er ikke til stede, og forventet levetid for opprinnelig løsning er utgått. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og tilstøtende rom. Full oppgradering av tettesjikt må påregnes. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) ● Utbedres snarlig Levetid: 283 % • 51/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Kobberrørene er fra oppføringsåret og har passert forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring drevet av vannkvaliteten. Forventet levetid er nådd. Konsekvens: Økende risiko for lekkasje fra rørene. Utskifting må påregnes. Levetid: 102 % • 51/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling. Tilluftspalte under dørblad mangler. Årsak til forhøyet TG: Manglende tilluft/overstrømning gir redusert luftutsifting i rommet. Konsekvens: Fukt kan bli stående i rommet og gi kondens og muggevekst over tid.
Utstyr og innredning TG 2	Dusjkabinett, vaskeum, servant og nyere toalett, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen er i hovedsak fra byggeåret og har passert forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Utstyr og innredning fra oppføringsåret med overskredet forventet levetid. Ingen synliggjøring av lekkasjevann. Konsekvens: Økende risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Utskifting av eldre utstyr må påregnes. Levetid: 340 % • 51/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelt elektrisk avtrekksvifte i himling. Ingen symptomer på fukt eller kondens registrert i tilgjengelige deler.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling — gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. Rommet må påregnes renoveret. Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Ingen hulltaking foretatt grunnet murvegger.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger. Det er heller ikke registrert synlige tegn til membran i rommet. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger, og det er ikke registrert synlige tegn til membran i rommet.
Diffusjonstetting mot kald sone	Ingen kunnskap eller dokumentasjon om diffusjonstetting mot kald sone.



Bilde 14



Bilde 15

INNVEDIG
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.

Kjøkken med innredning fra byggeår, med opprinnelige overflater og original innredning gjennomgående. Fronter av finert eik, skrog og benkeplate av foliert spon. Anlegget fremstår i det vesentlige i original stand. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført oppgradering. Komfyrvakt er ikke montert, hvilket er et krav som er kommet til med TEK10 § 13-3 for kjøkken etablert etter 1. juli 2010 — dette er ikke et avvik for kjøkken bygget i 1975, men installasjon anbefales.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt panel og himling av Takess-plater fra byggeår. Overflatene fremstår uten synlige skader ved befarng.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat fra oppføringsåret. Greit fungerende ved befarng.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over stekeovn med utblåsning til friluft. Komfyrvakt ikke montert.
Vann-/avløp TG 2	Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av kobber fra byggeår, synlig i underskap under vask. Vannstopper er ikke montert. Årsak til forhøyet TG: Rørene har passert forventet levetid. Manglende vannstopper innebærer at en lekkasje ikke varsles eller stanses automatisk. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning i underskap og tilstøtende konstruksjoner uten varsling. Ved oppussing av kjøkken må utskiftning av rør påregnes.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning fra byggeår med fronter av finert eik og benkeplate av foliert spon. Flere fuktskjolder registrert i underskap, med konsentrert sirkulær misfarging på bunnplate ved vask. Årsak til forhøyet TG: Fuktpåvirkning fra bruk gjennom mange år. Forventet levetid er passert pr definisjon, men brukstilstanden er grei. Konsekvens: Kan gi videre fuktskader i innredningen hvis det ikke utbedres. Levetid: 204 % • 51/25 år

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DIBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)



Bilde 16



Bilde 17

INNSENDIG
Toalettrom

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Toalettrom fra byggeår med overflater i overveiende opprinnelig utførelse, med unntak av nyere gulvbelegg. Ingen dokumentasjon på utført oppgradering foreligger.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

204 % • 51/25 år

Overflater – Vegger og himling

TG 2 Vegger av trepanel og himling av Takess-plater i opprinnelig stand fra byggeåret. Takess-platene er ikke fuktbestandige, og teknisk levetid er oppbrukt.
Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert slitasje. Ikke-fuktbestandige overflater tåler ikke vannsøl over tid.
Konsekvens: Ved vannsøl kan platene ta opp fukt og gi svelling. Oppgradering må påregnes på sikt.

Overflater – Gulv

TG 1 Gulv av nyere vinylbelegg. Fremstår i god stand ved befarng.

Ventilasjon

Rommet ventileres via ventil med naturlig avtrekk i himling. Ingen avtrekksvifte.

Vann-/avløp og sanitærutstyr**TG 2**

Toalett og vegghengt servant i opprinnelig stand fra byggeår. Sisternemekanikk og sanitærutstyr har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert svikt. Sisternemekanikken har begrenset restlevetid gitt en alder på rundt 51 år.

Konsekvens: Sviktende sisternemekanikk over tid gir økt risiko for lekkasje. Utskifting må påregnes.

Innfelte installasjoner mot kald sone**TG 1**

Ingen innfelte installasjoner mot kald sone registrert i rommet.

FAGSTOFF**Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut**

Et toalettrom har vanntilkobling til servant og WC, men mangler dusj og sluk — og nettopp fraværet av sluk skiller det fra et våtrom. Der våtrommet har membran med fall til sluk som leder et søl bort, finnes ingen slik nødutgang for vannet i et rom uten sluk. Lekkasjevann fra en tilkobling, pakning eller gjennomføring blir derfor ikke drenert vekk, men kan trekke ned i gulvet og inn i konstruksjonen. Regelverket krever fuktbestandige materialer og at lekkasjer skal bli synlige, men vann som samler seg bak innredning eller under gulvbelegget kan ligge skjult en stund før det gir seg til kjenne. Manglende sluk kan dermed gjøre en skjult lekkasje verre, ikke tryggere.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (2017)



Bilde 18

INNSENDIG

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.

Overflater er inspisert i tilgjengelige rom over to etasjer. Gulv i 1.etg er av nyere parkett, mens 2.etg har teppe. Vegger er av trepanel og himling av Takess-plater, i det vesentlige fra byggeår.

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



Overflater – Vegger og himling	Vegger av trepanel og himling av Takess-plater. Jevnt over helt og greit med normal slitasje.
TG 1	
Overflater – Gulv	Gulv av nyere parkett i 1.etg og teppe i 2.etg. Fremstår med normal slitasje.
TG 1	

INNSENDIG

Rom under terreng

TG 2

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

Kjeller under terreng, delvis innredet med kjellerstue og delvis grovkjeller til lagring. Grunnmur av betong og Leca, delvis pusset. Innredet del har teglklinskergulv og panelhimling med dekorativ tegldekor på vegg, mens grovkjeller har støpt betonggulv med synlig betong i vegg og himling. Rommene fremstår i hovedsak i opprinnelig stand fra byggeår.

Vegger og himling	Saltutslag og målbart fuktopptak registreres i nedre del av innvendig betongvegg under terreng, med tydelig avgrensning ved gulvnivå. Årsak til forhøyet TG: Saltutslaget er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren, der fukt fra grunnen fører løselige salter ut mot overflaten. Utvendig fuktsikring fra byggeår har passert forventet levetid. Konsekvens: Fukten avsettes mot tilstøtende panel og treverk. Vedvarende fukttransport kan over tid gi råteskader i påforede konstruksjoner.
Gulv	Gulv av fliser i innredet del og støpt betong i grovkjeller. Fuktopptak fra murene avsettes mot overflatene. Årsak til forhøyet TG: Fukt fra grunnen trekkes kapillært gjennom gulv- og veggkonstruksjonen. Kapillærbrytende sjikt under gulv på grunn var ikke vanlig i byggeperioden. Konsekvens: Fuktblastning kan gi skader på gulv og tilstøtende treverk over tid.
Tilfarergulv og utforede vegger	Kjellerstuen er innredet med fliser på gulv og panel på vegger. Fuktopptak fra murene avsettes mot treverket. Årsak til forhøyet TG: Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. Konstruksjonen er ikke åpnet. Konsekvens: Fuktpåvirket trevirke kan finnes bak påforede vegger og under oppforet gulv. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Ventilasjon	Ventilasjon via ventiler med naturlig avtrekk for både til- og avluft.

FAGSTOFF

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

Rom under terreng ligger med vegger og gulv mot fuktig grunn og er derfor mer fuktutsatt enn rom lenger opp i huset. Når et slikt rom innredes til opphold — med påforede vegger, oppforet gulv eller gulvbelegg rett på betong — legges det gjerne et tett sjikt foran den fuktblastede konstruksjonen. Fukt som trekker inn gjennom grunnmur eller gulv kan da samle seg bak overflaten uten å vise seg i rommet, og over tid gi grobunn for muggsopp og råte i skjulte materialer. Nettopp fordi den utsatte konstruksjonen er bygget inne, kan tilstanden bak overflatene ikke vurderes ved en visuell befaring — fuksøk og eventuelt hulltaking gir sikrere holdepunkter enn synlig inntrykk alene.

Kilde: SINTEF Byggeforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

Nedbør siste 30 dager: 42 mm (normal) fordelt på 8 nedbørsdager.

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



Bilde 19



Bilde 20



Bilde 21



Bilde 22

INNVEDIG

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.

Boligen er visuelt inspisert for tegn på skadedyr i tilgjengelige områder.

Skadedyr og fuktkrevende insekter	Ingen tegn til skadedyr registrert ved befarng.
TG 0	

INNVEDIG

Pipe og ildsted

TG 2

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.

Skiferkledd pipe med vedovn i stue, fra byggeår. Feieluke i 2.etg. Ingen tilsynsrapport eller feiedokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering	Skiferkledd pipe med vedovn i stue. Glassplate/steinplate som ildfast underlag foran ildsted er til stede. Ved feieluke i 2.etg må ildfast plate legges frem på gulv når pipa feies herfra. Selger opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe i 2.etg, oppgitt utbedret. Årsak til forhøyet TG: Pipe fra byggeåret har passert forventet levetid. Manglende ildfast underlag ved feieluke i 2.etg tilfredsstiller ikke krav til beskyttelse ved feiing. Konsekvens: Risiko for antenning av brennbart gulv ved feiing fra 2.etg dersom ildfast plate ikke legges frem. Alder tilsier behov for fremtidig oppgradering av pipeløpet. Levetid: 170 % • 51/30 år
------------------------------------	--

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befarng alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)



Bilde 23

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk, i original utførelse fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av ventilasjonssystemet. TEK17 § 13-2 stiller krav til luftskifte og mekanisk tilluft i oppholdsrom, noe som ikke er ivaretatt her — dette er nye krav som ikke gjelder som forskriftsbrudd for ventilasjon bygget i 1975, men gir lavere luftkvalitet enn dagens standard.

Tilluft og luftskifte

TG 2

Boligen har mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken og elektriske vifter på bad i kjeller og 2.etg. Anlegget er fra byggeår og teknisk levetid er oppbrukt. Det er ikke etablert mekanisk tilluft.

Årsak til forhøyet TG: Avtrekk uten mekanisk tilluft gir undertrykk i boligen. Delen har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte og forhøyet risiko for kondens, i tråd med registrert kondens på vinduer og i våtrom. Undertrykk kan forsterke radoninnstrømning fra grunnen.

Toalett og rom med avtrekk

TG 1

Avtrekk fra bad er ivaretatt via elektriske vifter i kjeller og 2.etg. Anlegget er fra oppføringsåret og forventet levetid er utgått.

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

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.

VVS-anlegget omfatter innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder i kjeller og luft-til-luft varmepumpe i oppholdsrom. Anlegget fremstår som sammensatt av opprinnelige installasjoner fra byggeår og senere oppgraderinger. Utvendige vann- og avløpsledninger til kommunalt nett opplyses fornyet i 2020, og varmepumpen ble ifølge eier montert i 2023. Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæringer for de utførte arbeidene.

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

Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av kobber fra byggeår, synlig i kjeller og på loft, blandet med plast ved nyere koblinger. Hovedstoppekran med trykkreduksjonsventil er merket og tilgjengelig i kjeller. Rørene er anslagsvis 51 år gamle og forventet levetid er passert. Årsak til forhøyet TG: Kobberrør fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og groptæring innvendig kan over tid gi nålestikk-hull. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Konsekvens: Risikoen for vannlekkasje øker med alderen. Utskifting av de eldste rørstrekkenes må påregnes. Levetid: 20 % • 6/30 år
Avløpsledninger TG 2	Innvendige avløpsrør av grå PVC fra oppføringsåret med tilgjengelig stakeluke. Anslagsvis 51 års alder, og forventet levetid er i stor grad medgått. Årsak til forhøyet TG: Avløpsrør fra byggeår har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader. Konsekvens: Begrenset gjenværende brukstid. Eldste avløpsrør må påregnes skiftet på sikt. Levetid: 20 % • 6/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 2	Varmtvannsbereder OSO RS 200 på 198 liter, produsert i 2003 og cirka 22 år gammel. Plassert i kjeller uten registrert avdrypp eller fuktskjolder. Årsak til forhøyet TG: Berederen har passert 20 år og har begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.8. Vurderingen er aldersbasert. Konsekvens: Utskifting bør påregnes. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade på tilstøtende konstruksjon. Levetid: 66 % • 23/35 år
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft varmepumpe (Daikin) med innedel montert på vegg i oppholdsrom. Ble ifølge eier montert i 2023. Fremstår uten synlige mangler ved befaring. Levetid: 10 % • 3/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Utvendig vannledning opplyses fornyet fra det kommunale nett i 2020, med ny innvendig stoppekran samme år. Ledningen er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Levetid: 15 % • 6/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendige avløpsledninger opplyses fornyet til kommunalt nett i 2020. Ledningene er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelige for vurdering, og er unntatt fra tilstandsanalysen. Undersøkelse bør ved behov utføres av fagekspert. Levetid: 15 % • 6/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)



Bilde 24



Bilde 25



Bilde 26

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget gjennomgikk en større oppgradering i 2023, og fremstår i god og dokumentert stand. Sikringsskapet er utført i metallkabinett med automatsikringer på samtlige 18 kurser, med hovedsikring på 50A og overspenningsvern (OV50/2). Kurs 3–18 er beskyttet med jordfeilbryter (30 mA), og en selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er plassert nederst i skapet. Alle sikringer opplyses fornyet i 2023.

Kursfortegnelsen omfatter blant annet komfyr (20A), varmepumpe (15A), hall/bad/WC (10A), spisestue/kjøkken (10A), TV/stikkontakt (10A), flere soveromskurser (10A), stue/gang/garasje (10A), vaskerom/bad kjeller (10A), peisstue (10A), varmekabel hobbyrom/utelys (10A), vaskemaskin (10A), kjeller (10A), varmtvannstank (10A) og varmekabel peisstue (10A).

Dokumentasjonen for anlegget er god. Kursfortegnelse fra Sommerfelt Elektro AS, datert september 2023, foreligger. Samme firma har utstedt samsvarserklæring for arbeid beskrevet som bytte til automatsikringer og opplegg av kurs til varmepumpe, utført iht. NEK 400:2022. Videre foreligger samsvarserklæring for installasjon av fire spotter i gang i 2. etasje styrt med Plejd, samt nytt bryterpanel og ny vifte på bad. En separat samsvarserklæring dekker opplegg til avtrekksvifte på bad. Alt elektrisk arbeid oppgis utført av fagpersoner.

Det elektriske anlegget er kun besikket visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)



Bilde 27 — sikringsskap



Bilde 28 — kursfortegnelse

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarslere er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.
Slokkeutstyr	Brannslukkeapparat registrert montert. Brannslukkeapparat montert.
Rømningsveier	Rømningsveier via vinduer og dører. Rømningskrav er ikke ivaretatt for kjellerstue. Rømningsveier via vinduer og dører. Rømningskrav er ikke ivaretatt for kjellerstuen.
Brannceller og brannskille	Boligen utgjør én branncelle.

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik

Det er ikke registrert HMS-avvik ved visuell kontroll.

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DIBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Det er ikke krav til radonmåling i eierbenyttet bolig, men Direktoratet for strålevern anbefaler måling i alle boliger.

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

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.

UTVENDIG

Garasje/uthus

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

FAGSTOFF

Garasjeskillet: en brann- og gassbarriere, ikke bare en vegg

Er garasjen bygget inn i eller sammen med boligen, er skilleveggen mot oppholdsrom mer enn en vegg — den er en brann- og gassbarriere. En bilbrann utvikler kraftig røyk og giftige gasser svært raskt, og selv ved vanlig bruk kan eksos og CO trekke inn. For en innebygd garasje i samme boenhet (inntil 50 m²) er den preaksepterte løsningen et gasstett skille i godt ventilert garasje, slik at eksos og branngasser ikke trenger inn; er garasjen større enn 50 m² eller tilhører den en annen boenhet, kreves brannmotstand (typisk EI 30) og selvlukkende dør. En frittstående garasje eller carport har ikke dette kravet, men vurderes for bæreevne og fukt i den lette konstruksjonen. Mye av skillet ligger skjult i vegg og over himling, og mangler i skillet eller skjult råte i lette konstruksjoner lar seg ikke fullt ut avdekke visuelt.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DIBK): § 11-8. Brannceller (TEK17) (2017)

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 etterprøvbart 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 lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Adresse

Nevlungveien 25, 3296 NEVLUNGHAVN

Dato for energimerking

30.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325218

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

162824821

Gårdsnummer

4091

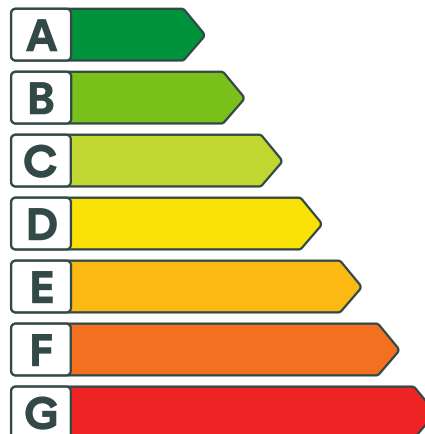
Bruksnummer

121

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

1975

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

243,88 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

247,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 345 kWh



Nevlungveien 25, 3296 NEVLUNGHAVN



Detaljering

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



Nevlungveien 25, 3296 NEVLUNGHAVN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 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: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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 panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Sissel Derås Hillestad

Nevlungveien 25
3296 NEVLUNGHAVN

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
892/26	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Nevlungveien 25 - gbnr. 4091/121

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i
Nevlungveien 25, gbnr. 4091/121, slik det er søkt om i søknad mottatt 14.06.2026.
Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik som du har vist på situasjonsplanen datert
12.06.2026 og snitt datert 12.06.2026.

Vilkår for vedtaket

1. Material- og fargevalg må tilpasses både bygde og naturgitte omgivelser.
Sterkt lysreflekterende farger og materialvalg må unngås.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.

Tiltakshaver:	Sissel Derås Hillestad
---------------	------------------------

Fakta i saken

Larvik kommune ved avdeling byggesak mottok 16.06.2026 søknad om tillatelse til
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, på Nevlungveien 25, gbnr. 4091/121.
Søknaden var komplett ved mottak.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i både reguleringsplanen for Nevlungen
Øvre, del 2 (2019) og i kommuneplanens arealdel 2025–2037. Dersom det skulle

oppstå motstrid mellom de to planene, er det reguleringsplanen som har forrang. Eiendommen ligger i hensynsone H310_1 (ras- og skredfare).

Tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring av fire udefinerte rom på loftet til godkjente oppholdsrom. Loftet har et samlet gulvareal på 39,3 m², hvorav 18,2 m² utgjør målbart areal. De udefinerte arealene omgjøres til to soverom (på henholdsvis 5,1 m² og 6,7 m²), ett bad (1,6 m²) og en gang (4,8 m²).

Boligen ble oppført i 1969, og bruksendringen gjennomføres i samsvar med TEK17, herunder de særskilte lempelseskravene for eksisterende bygg etter § 1-2 (8). Takhøyden på loftet er over 200 cm, og det er dokumentert at kravet til tilstrekkelig lysinnslipp er oppfylt i alle de nye oppholdsrommene. Rømningsveier ivaretas i henhold til gjeldende regelverk, og samtlige rom blir isolert og ventilert tilpasset den nye bruken.

Det vises til vedlagte plan- og snitttegninger.

Nabovarsel

Tiltaket vil ikke berøre naboer eller gjenboere og er derfor ikke nabovarslet. jf. Plan- og bygningslovens §21-3 annet ledd.

Vurderinger

Søknaden er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og innsendt dokumentasjon.

Tiltaket behandles etter plan- og bygningsloven § 31-2, som tillater bruksendring i eksisterende byggverk så lenge tekniske krav er oppfylt. Ettersom boligen er oppført før 1. juli 2011, legges de lempede kravene i TEK17 § 1-2 (8) til grunn. Kommunen vurderer at kravene til rømning og lysinnslipp er tilfredsstilt gjennom rommenes vinduer og interne trappeløsninger.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 (ras- og skredfare). Siden dette er en ordinær bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eksisterende bolig, og det hverken gjøres terrenginngrep, utvendige byggetiltak eller etableres en ny selvstendig boenhet (hybel), er det normalt ikke krav om særskilt vurdering av grunnforholdene.

Vedr. Nabovarsel

Kommunen har vurdert behovet for nabovarsling i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Etter denne bestemmelsen kan varsling unnlates dersom tiltaket i liten grad berører naboers eller gjenboeres interesser.

Tiltaket gjelder i hovedsak innvendig bruksendring av eksisterende arealer, uten at det etableres en ny boenhet eller medfører økt personbelastning på eiendommen. Fasadeendringen består kun av vinduer som er 10 cm større enn de eksisterende, og utgjør dermed en videreføring av dagens situasjon.

Siden tiltaket ikke medfører nye ulemper for omgivelsene, vurderer kommunen at naboenes interesser ikke berøres i en grad som gjør varsling nødvendig. Kravet om nabovarsling kan derfor fravikes.

Konklusjon

Kommunen forutsetter at tiltaket i tråd med gjeldende regelverk og tekniske krav, og har etter dette ingen ytterligere kommentarer til omsøkte tiltak. Tiltaket godkjennes som omsøkt, med de vilkår som er satt i dette vedtaket.

Klage

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller postmottak@larvik.kommune.no. Vi kan gi deg veiledning.

Andre opplysninger

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. **Du må søke om ferdigattest.**

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også for eventuelle dispensasjoner, eller om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Adressenummerskilt

Adressenummerskilt må være montert på husveggen og skal være godt synlig fra veien.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.

I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

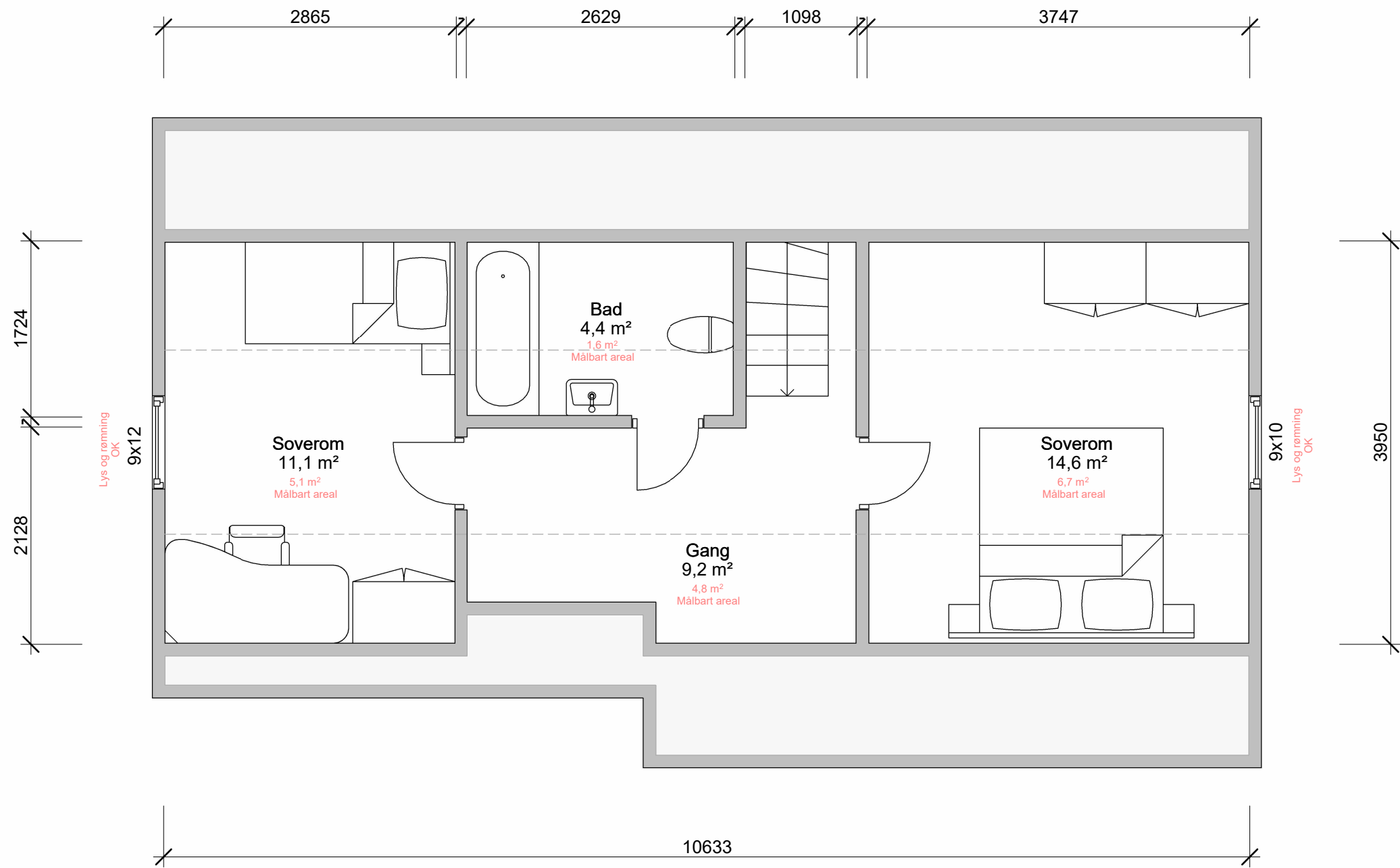
Jan Olav Vagle
Konstituert avdelingsleder

Tove Allum
Ingeniør

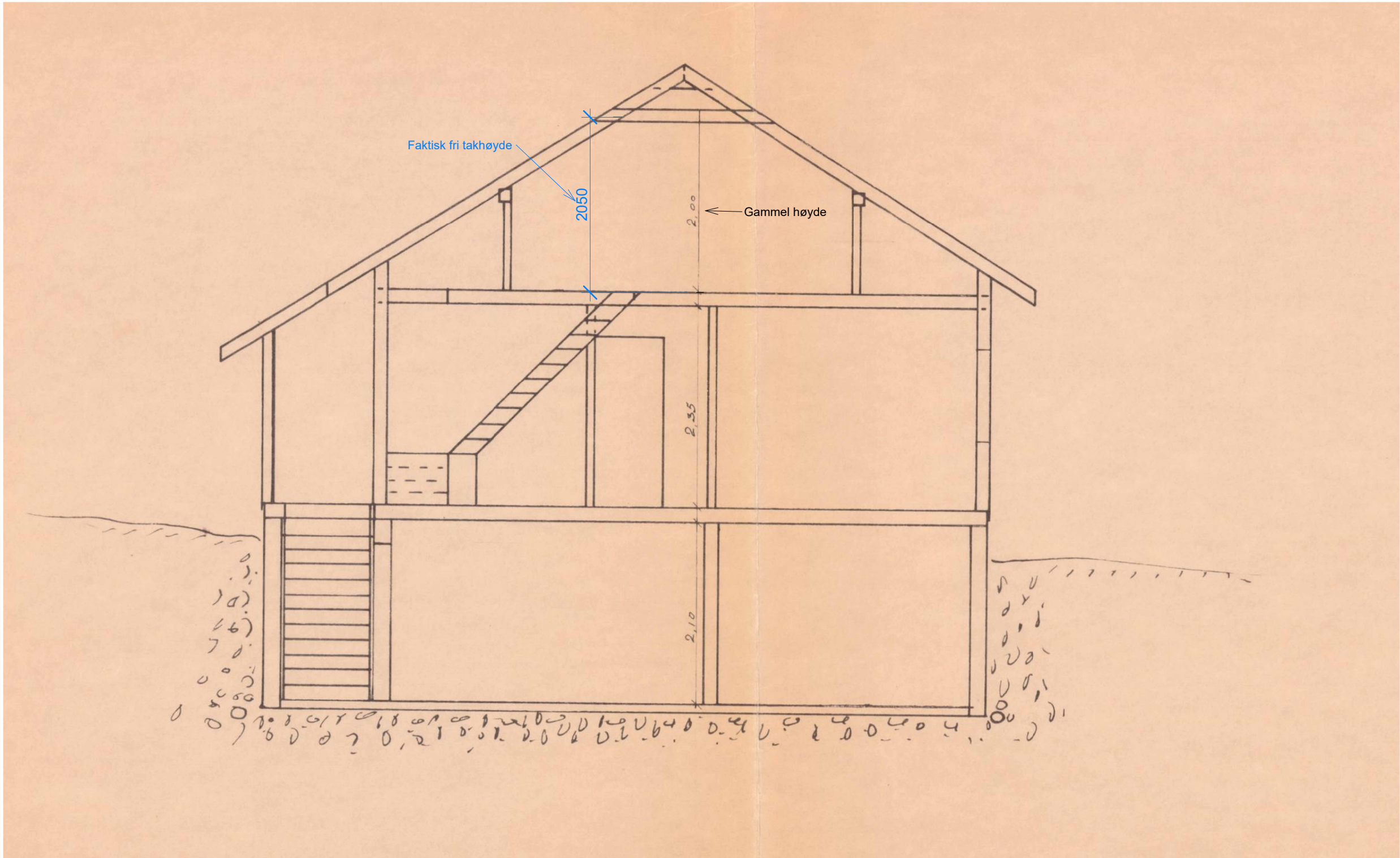
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

02.07.2026	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggssdel til hoveddel - Nevlungveien 25 - gbnr. 4091/121	2541289
02.07.2026	6_KART_Situasjonsplan_Nevlungveien 25 - A3 - A103 Situasjonskart - Rev01	2541293
02.07.2026	3_KORR_Følgebrev_Nevlungveien 24 - Følgebrev - Rev01	2541290
02.07.2026	4_TEGN_TegningNyPlan_Nevlungveien 25 - A3 - A101 Plantegning - Rev01	2541291
02.07.2026	5_TEGN_TegningNyttSnitt_Nevlungveien 25 - A3 - A102 Snitt - Rev01	2541292

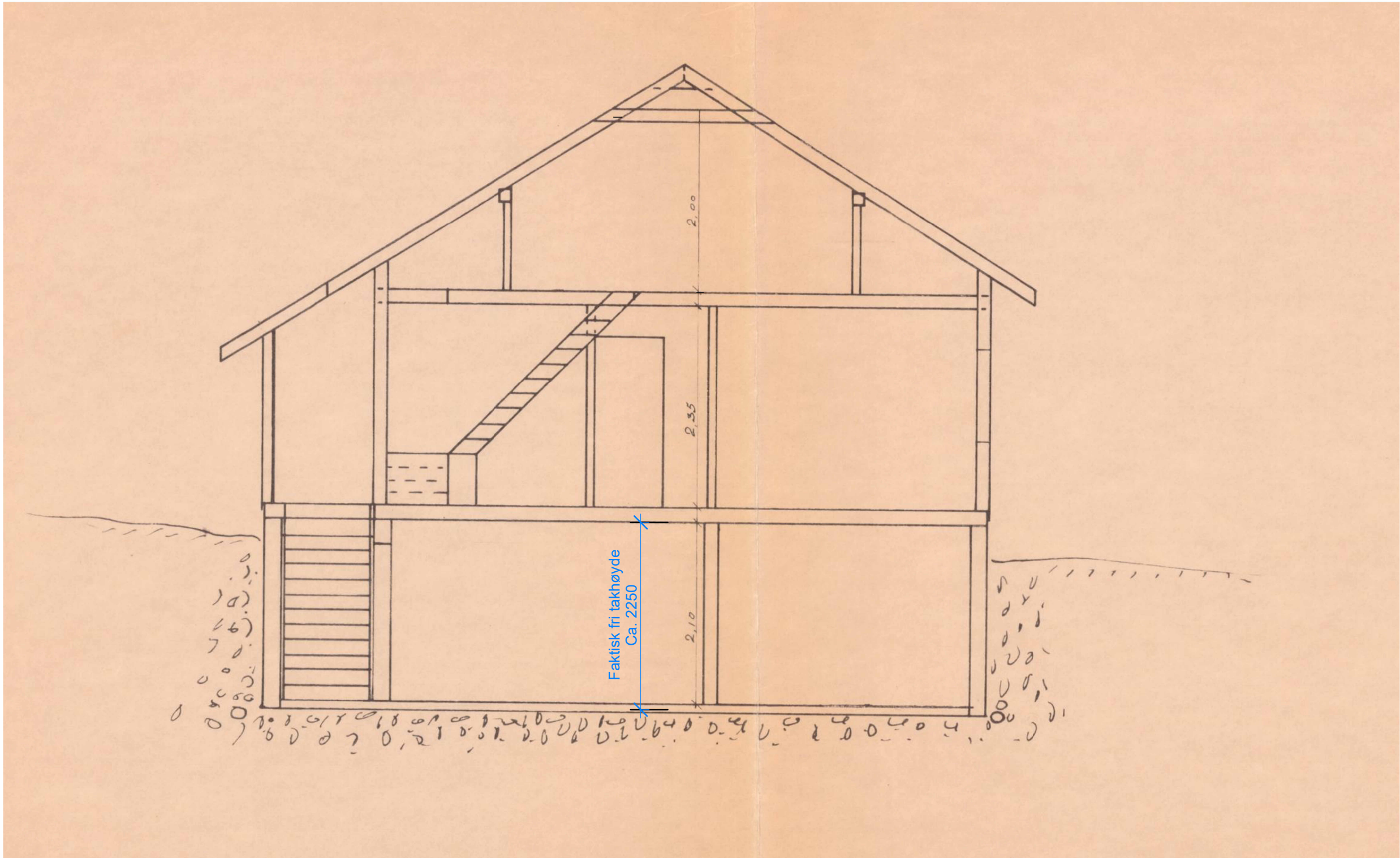


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	12.06.2026
		1 : 50	Tegnet	KA
			Kontr.	TA
		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
Plantegning		Tegningsnr. A101		Rev.
TAKST & EIENDOM AS Takseringstjenester og byggrådgivning				



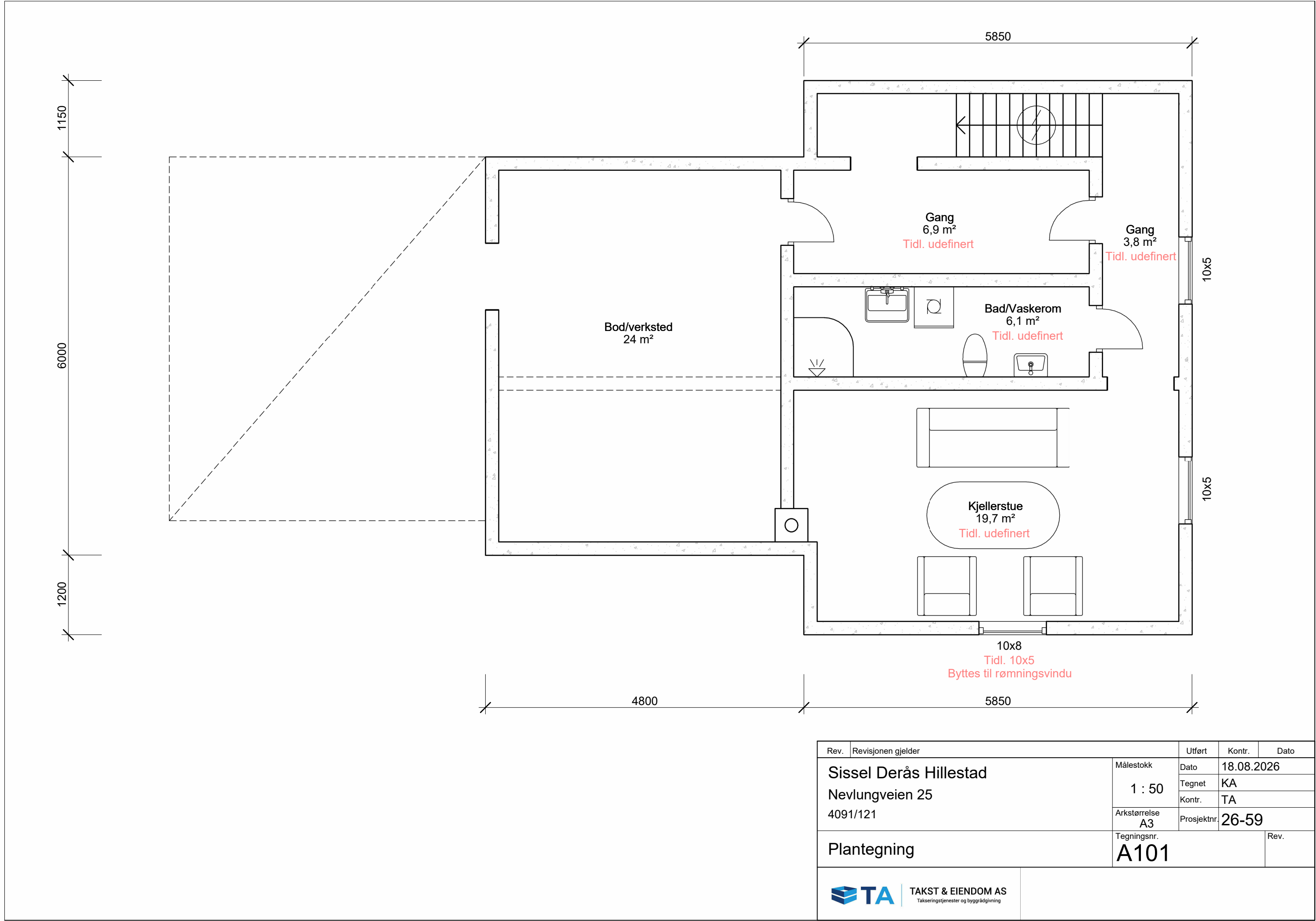
Underlagstegninger fra Larvik Kommunes arkiv

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	12.06.2026
		1 : 50	Tegnet	KA
			Kontr.	TA
Snitt		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
		Tegningsnr. A102	Rev.	



Underlagstegninger fra Larvik Kommunes arkiv

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	18.08.2026
		1 : 50	Tegnet	KA
		Kontr.	TA	
Snitt		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
		Tegningsnr. A102	Rev.	



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato	
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	18.08.2026	
		1 : 50	Tegnet	KA	
			Kontr.	TA	
			Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
Plantegning		Tegningsnr. A101			Rev.
 TAKST & EIENDOM AS Takseringstjenester og byggrådgivning					

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

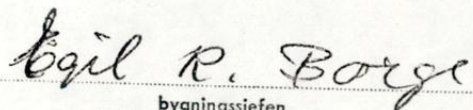
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holtet Nevlunghavn			91	121	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig		dato 11.10.1971 sak 470/71		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Tore Ekeli		Gunnesevei 36, Oslo 6			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Tore Ekeli		Gunnesevei 36, Oslo 6			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Byggm. Thor Hybbestad		Kaupangruta, 3250 Larvik			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik - den 19.8.1975

Etter fullmakt


bygningssjefen
Egil R. Borge, avd.ing.

Følgende arbeider gjenstår:

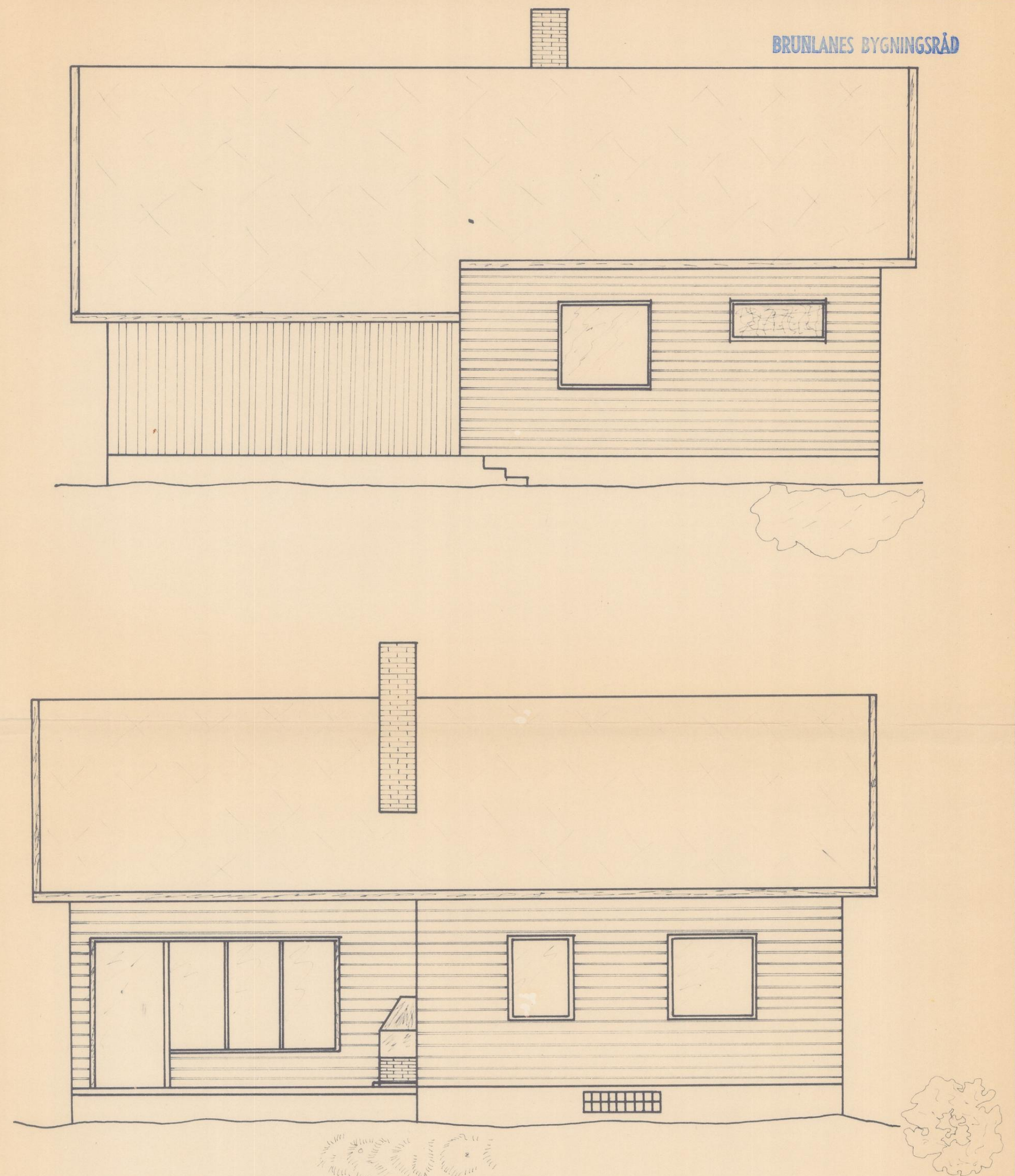
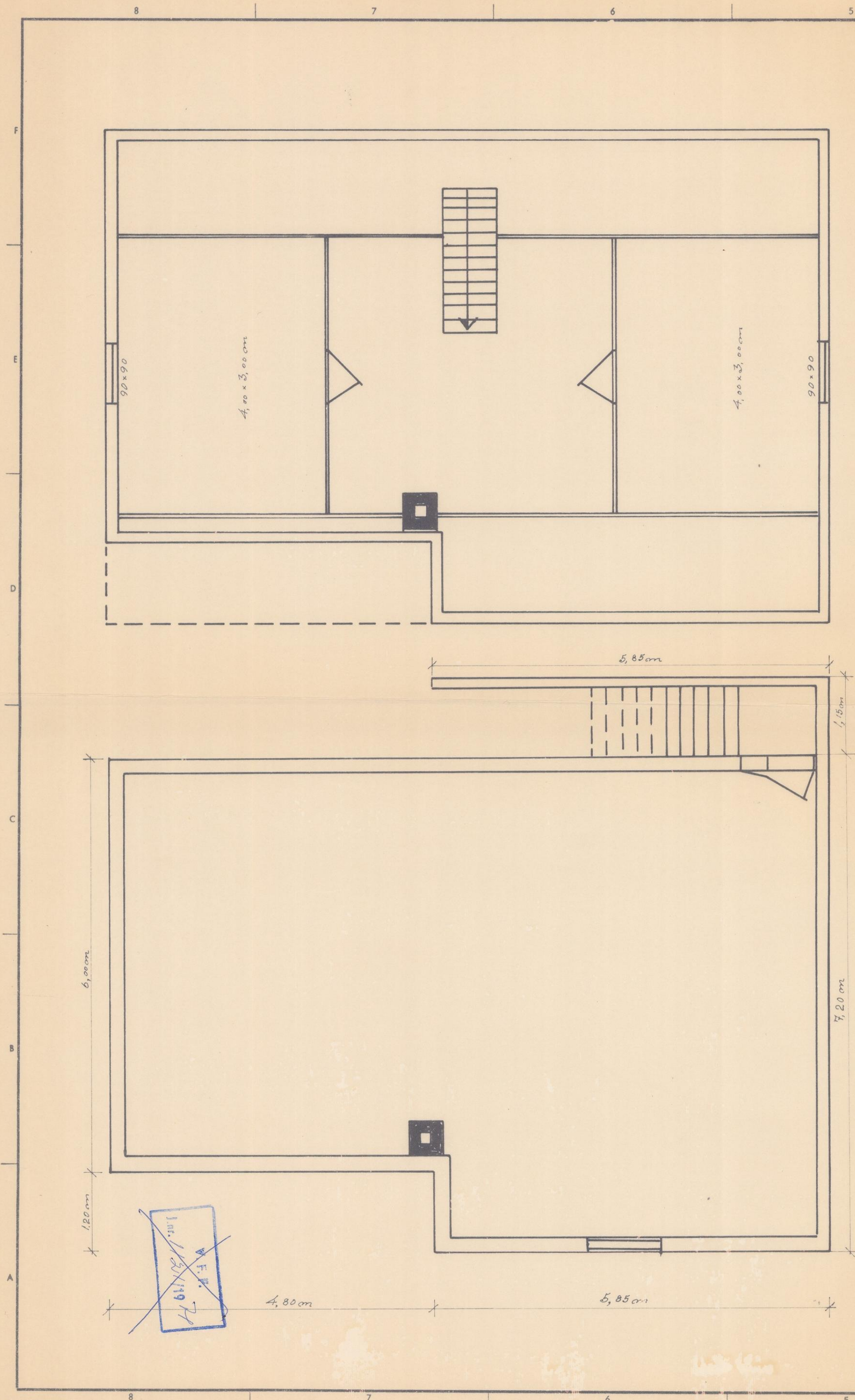
1. Isolasjon i himling ikke tilstrekkelig.
(Min. 10-15 cm steinull.)
2. Kjeller ikke ferdig

Sendes:

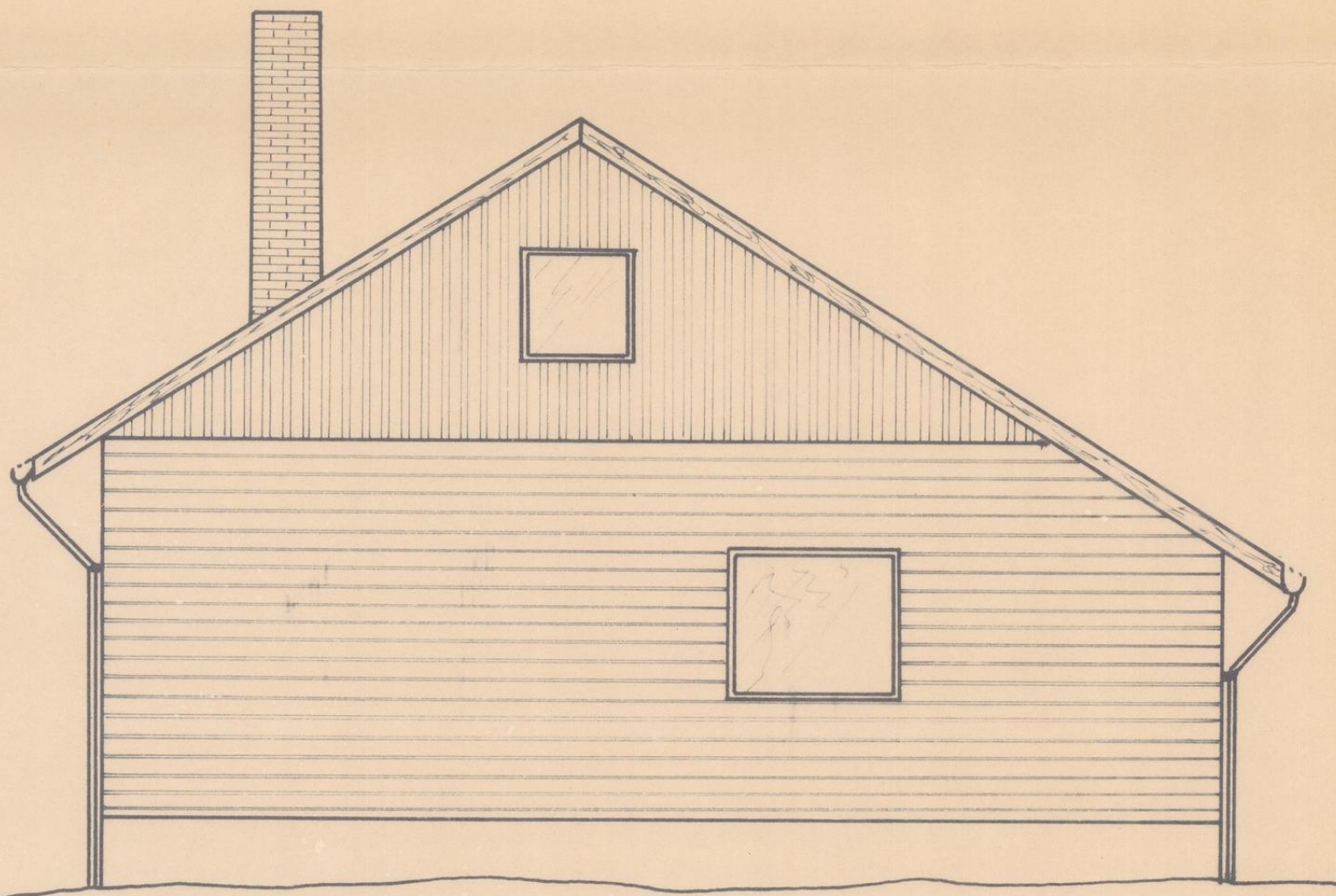
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesøkyvemyndighet
- ☐
- ☐

De nevnte arbeider må utføres så snart som mulig.

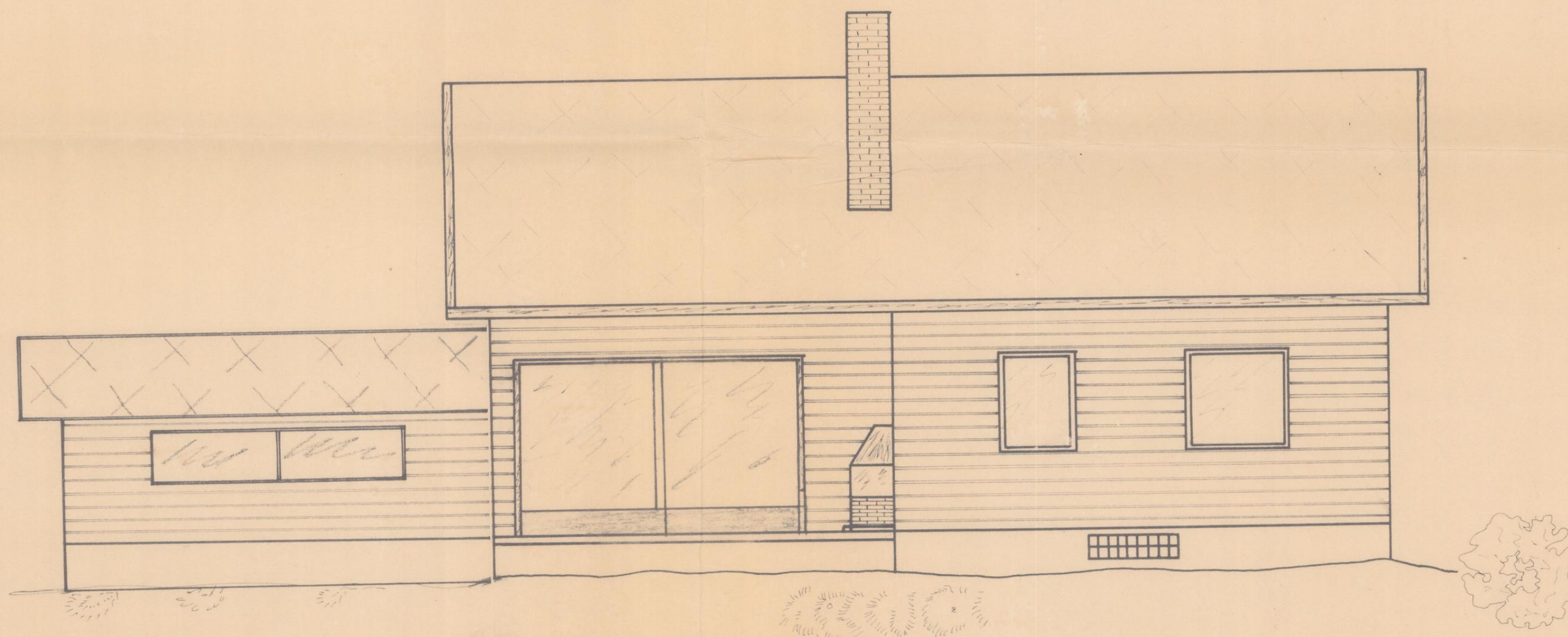
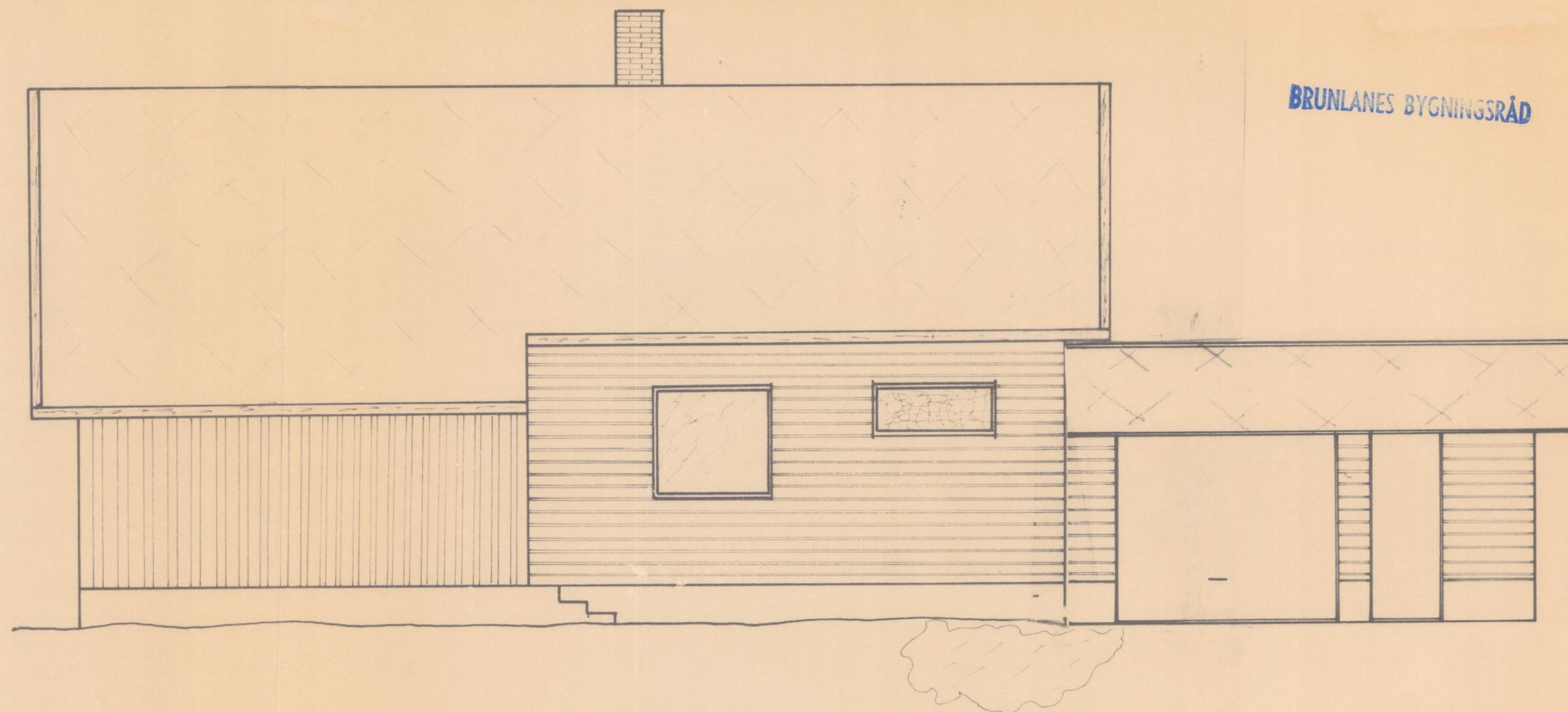
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



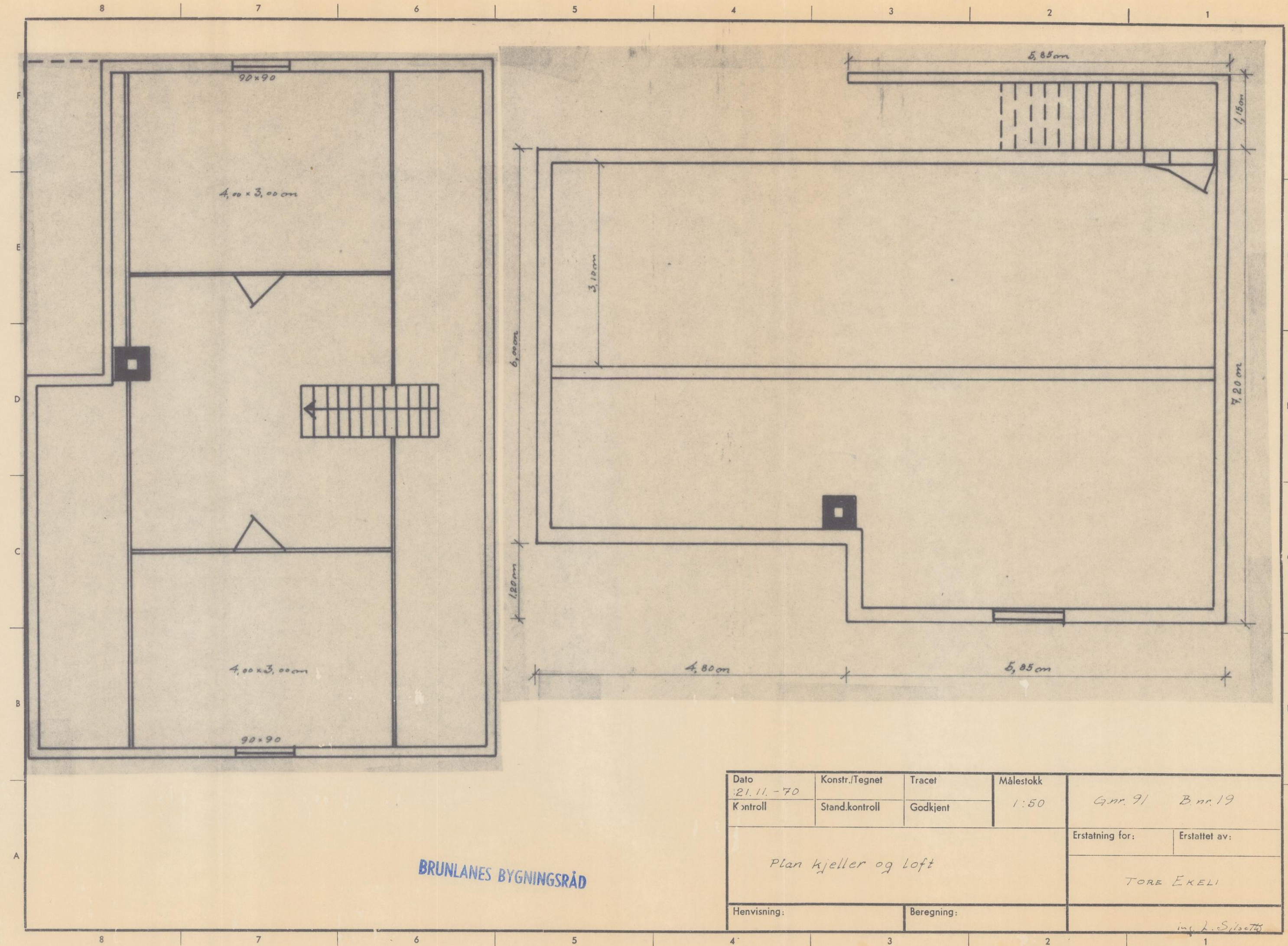
Dato 21.-11.-40	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	G.nr. 91 B.nr. 19
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
PLAN, HJELLER FASADE, VEST PLAN, LOFT FASADE, ØST				Erstatning for:
				Erstattet av: TORE EKELI
Henvisning:		Beregning:		ing. L. Selseth



Dato 21.11.70	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	G.nr. 9/ Br.nr. 19	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
FASADE SYD FASADE, NORD				TORE EKELI	
Henvisning:		Beregning:		ing. L. J. / se #	



Dato 21.11.70	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	G.nr. 91	Bn.nr. 19
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
FASADE VEST - FASADE ØST				TORE EMELI	
Henvisning:		Beregning:		ing. L. L. L. L.	



BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	G.nr. 91 B.nr. 19	
21.11.-70	Stand.kontroll	Godkjent	1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
Plan kjeller og loft				TORE EKELI	
Henvisning:		Beregning:		ing. L. Silseth	

8

7

6

5

4

3

2

1

F

E

D

C

B

A

F

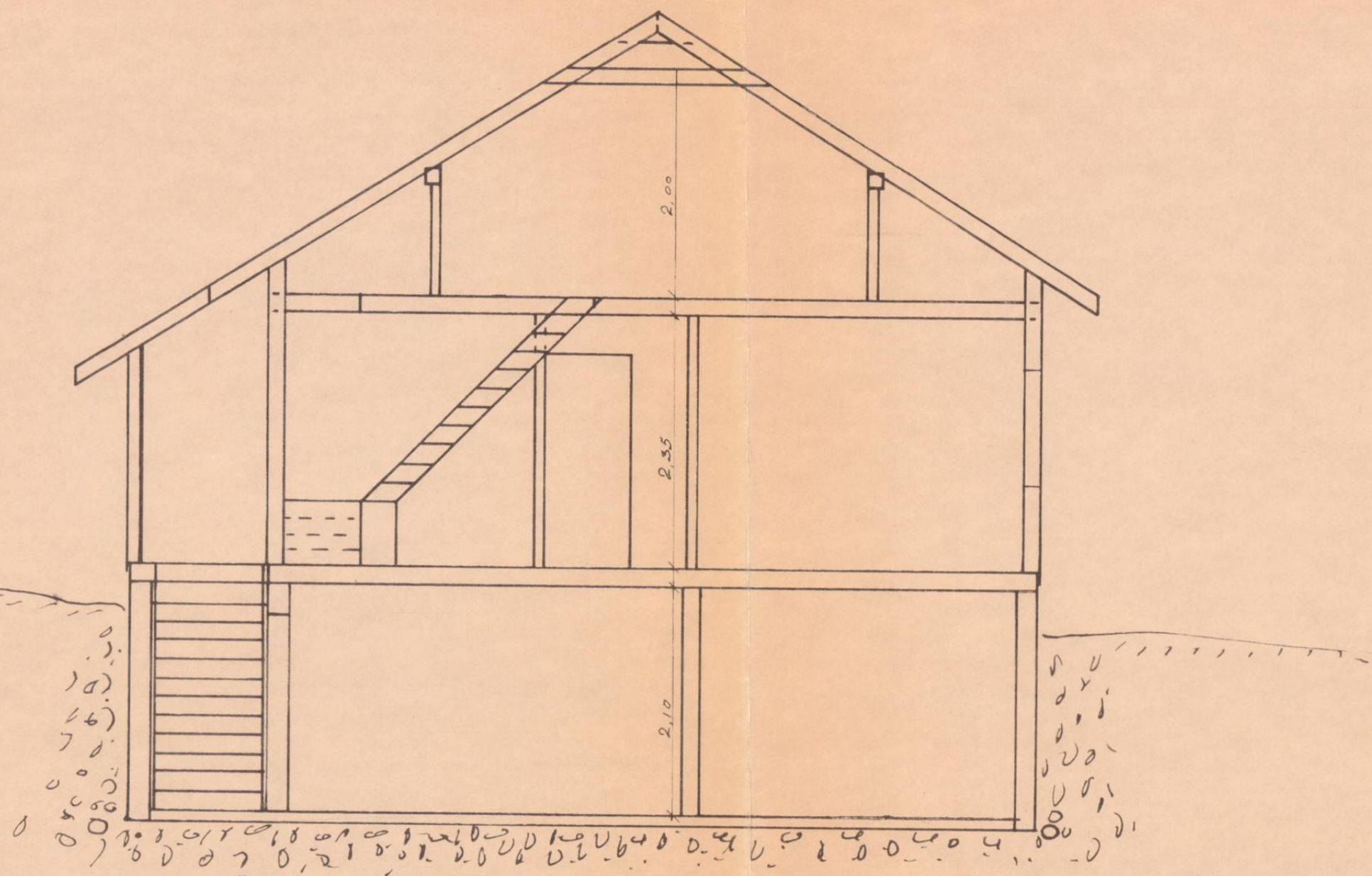
E

D

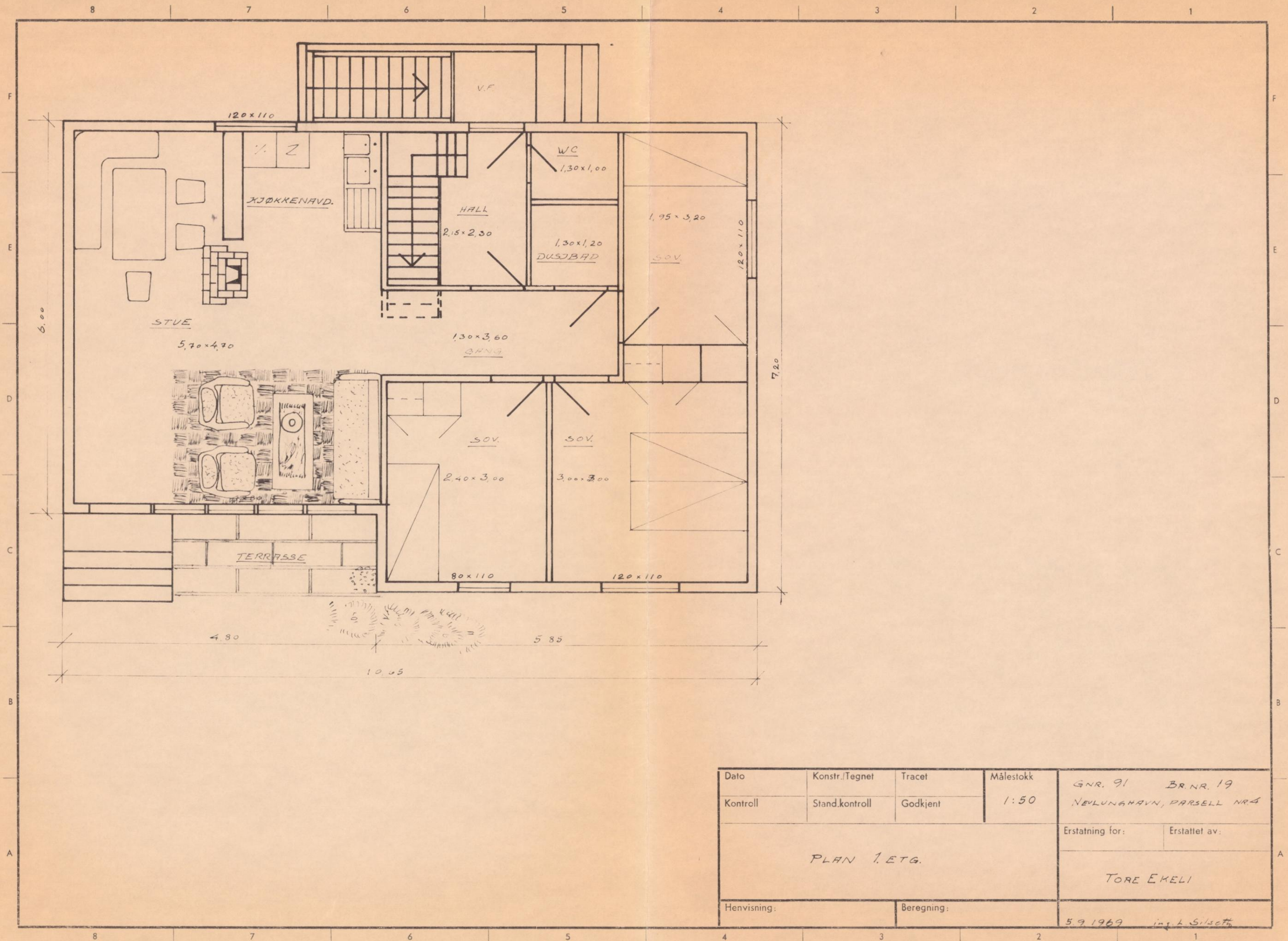
C

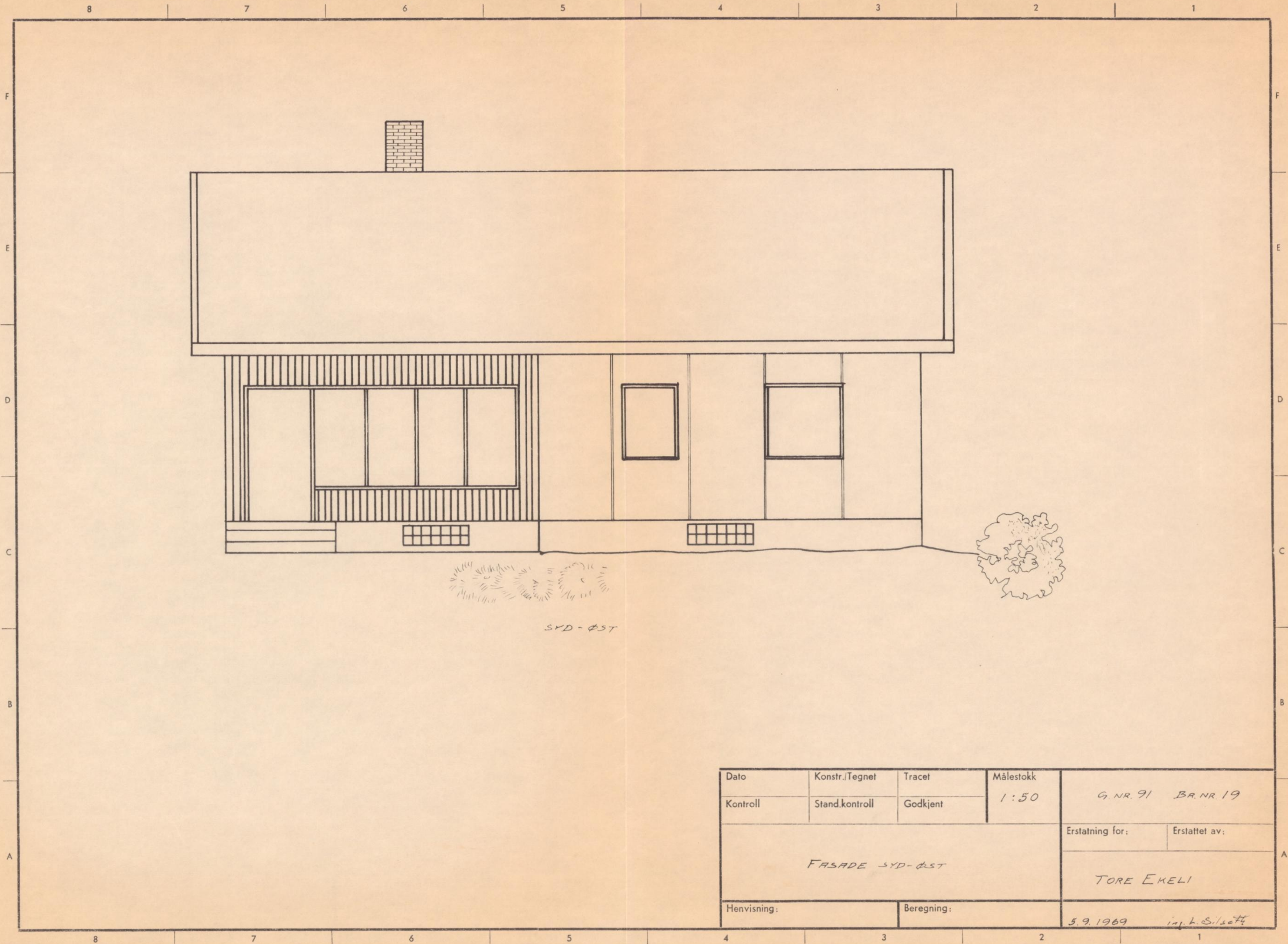
B

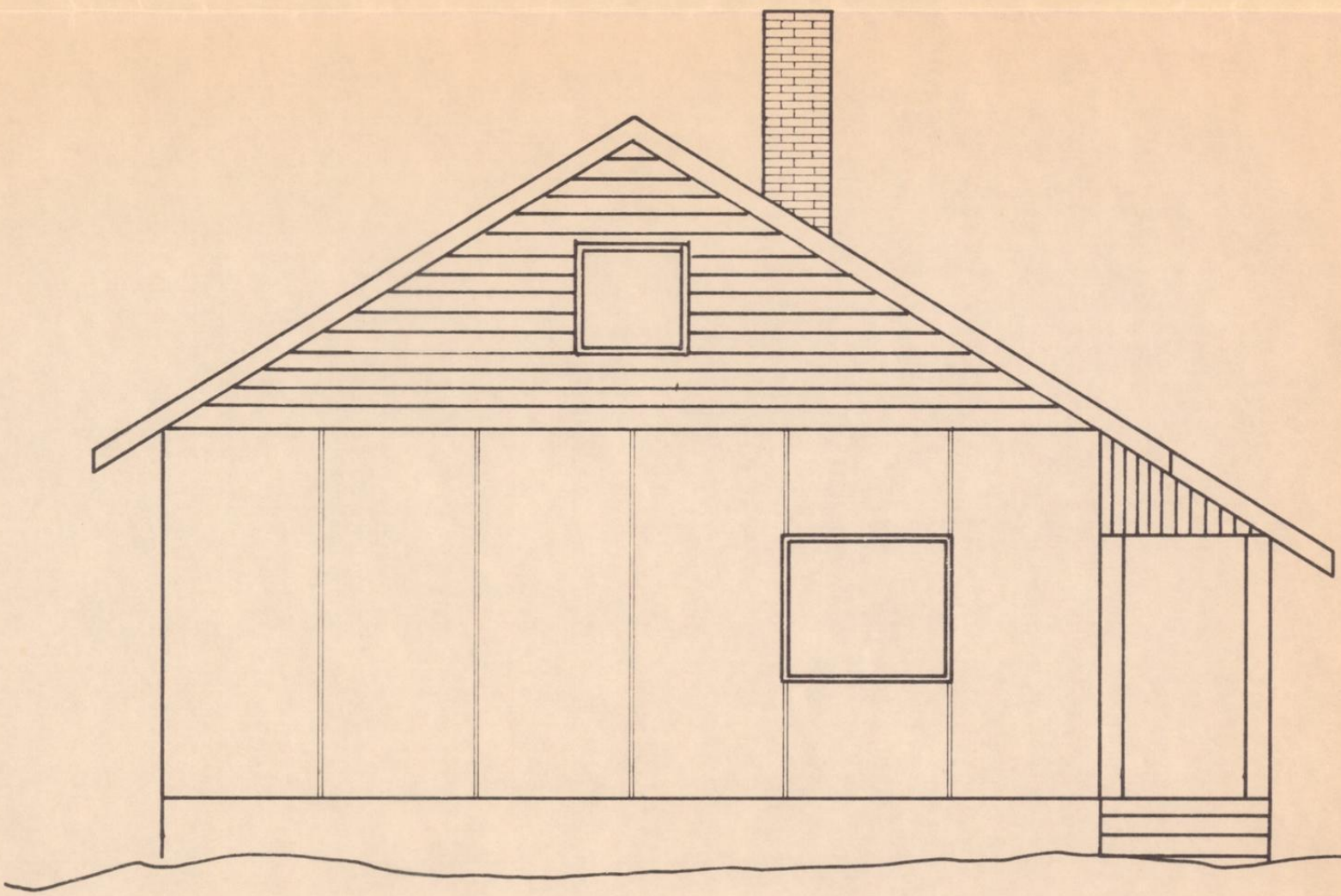
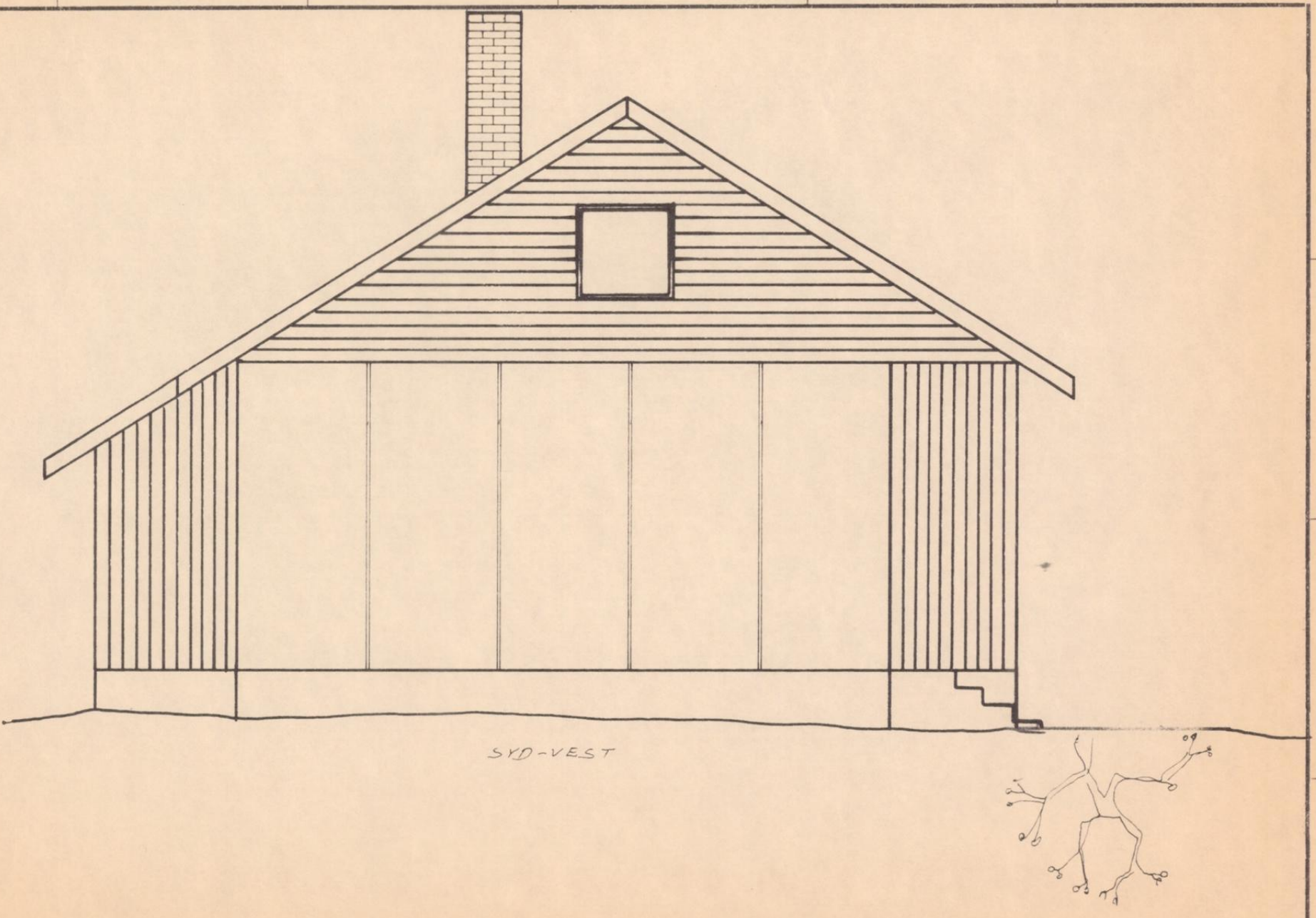
A



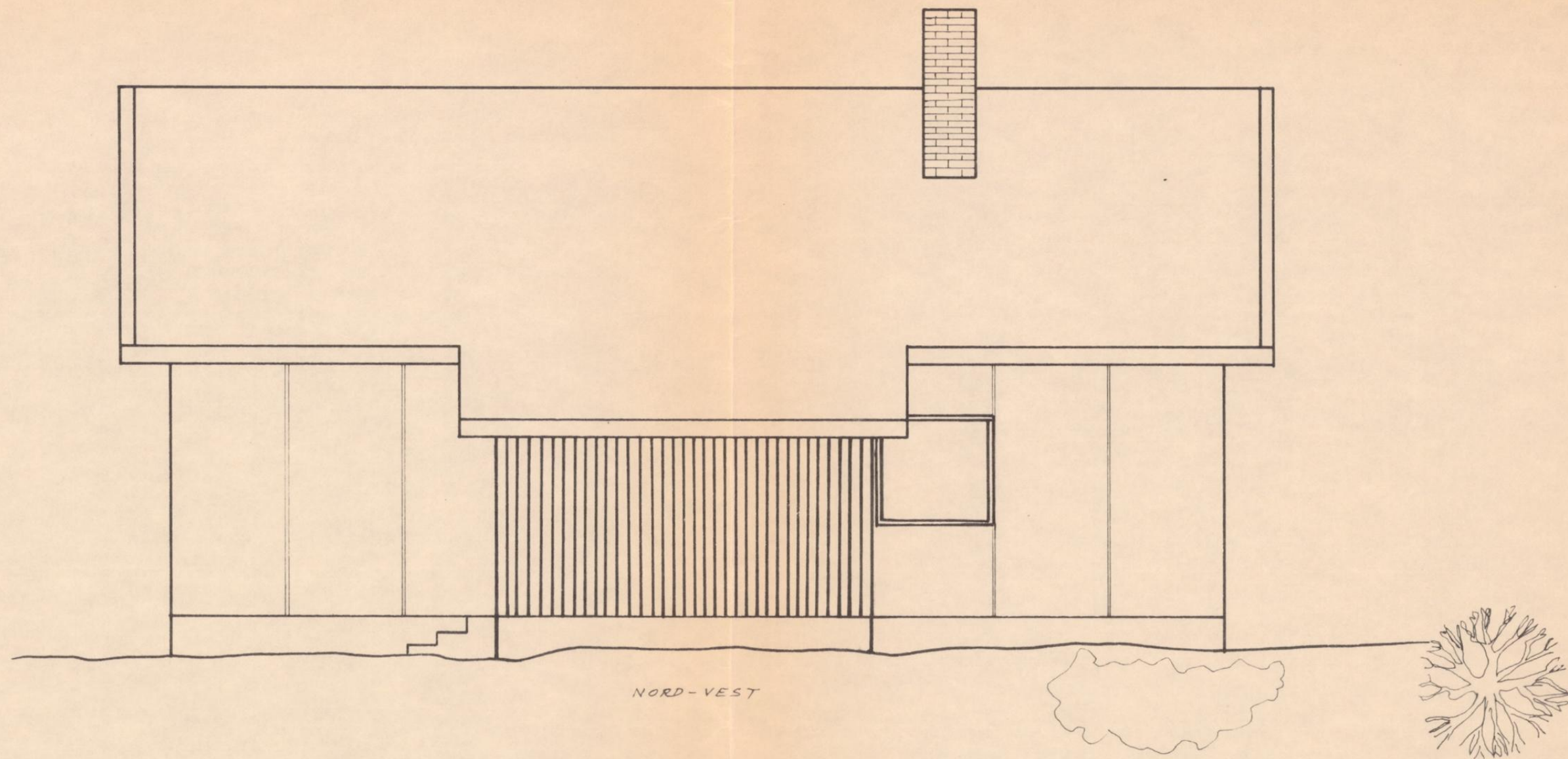
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	G. NR. 91 BR. NR. 19	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
SNITT				TORE EHELI	
Henvisning:		Beregning:		5.2.1969 ing. L. Silseth	



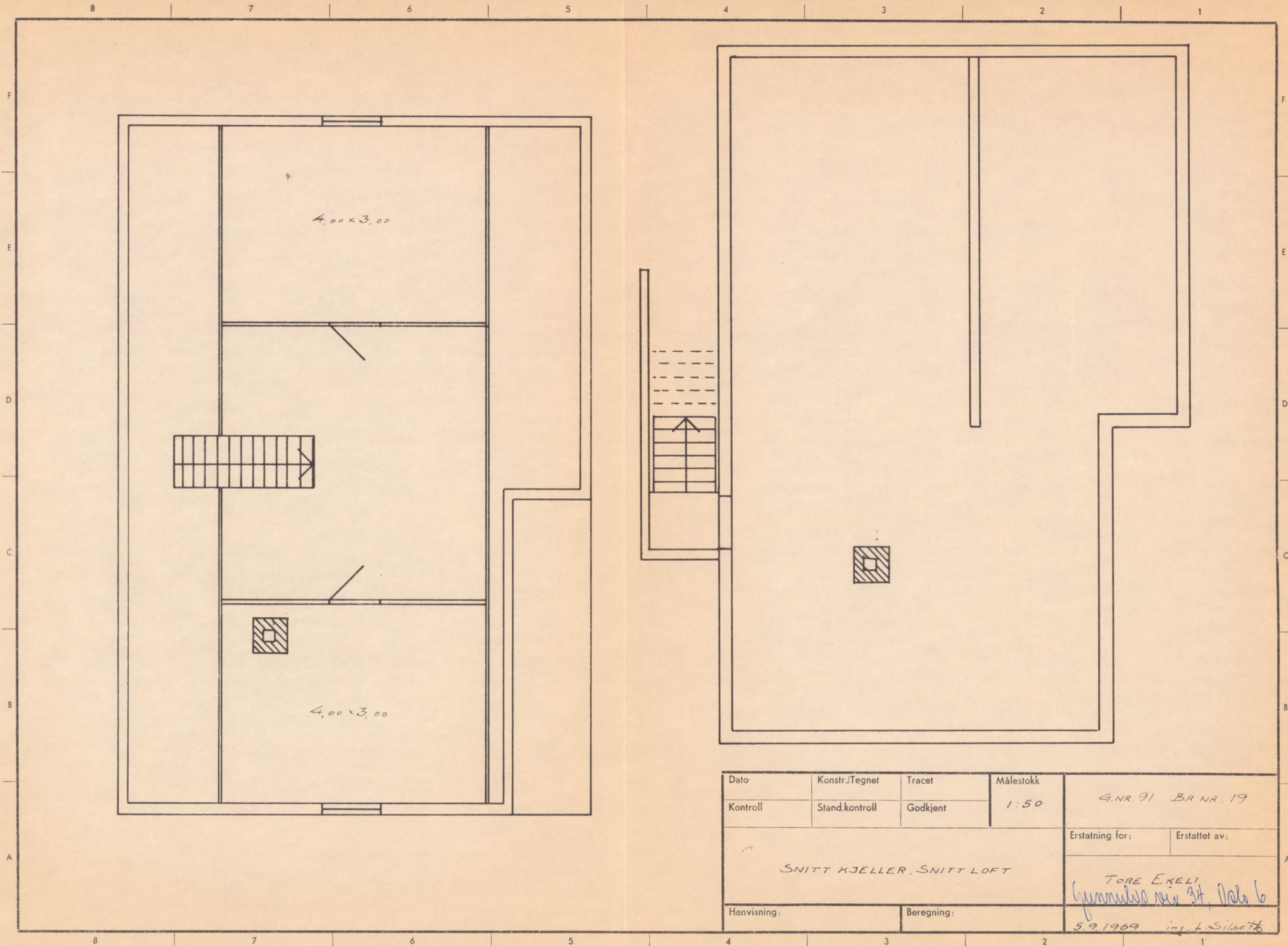


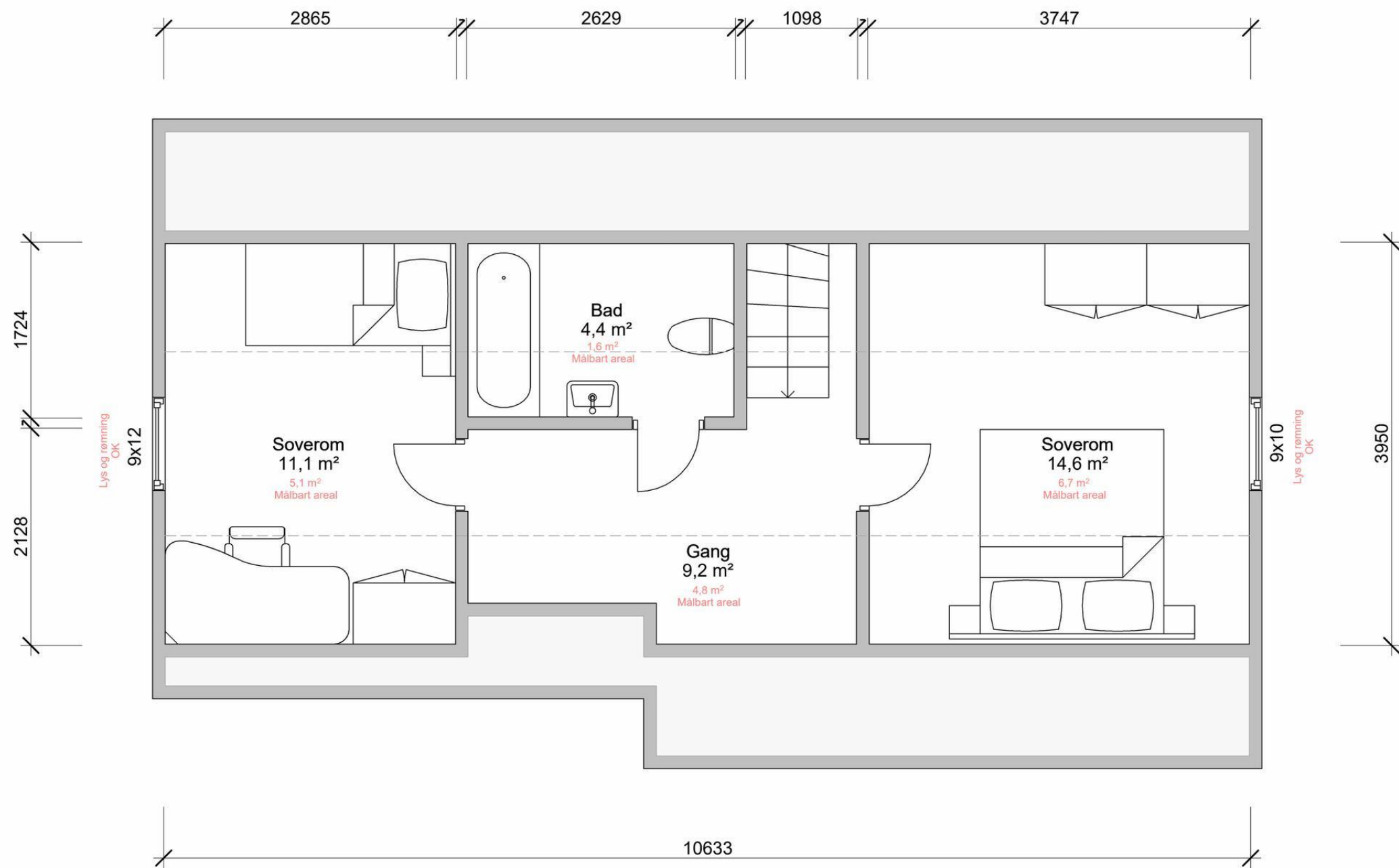


Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	G. NR 91 BR NR 19	
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	1:50	Erstating for:	Erstattet av:
FRASIDE SYD-VEST, FRASIDE NORD-ØST				TORE EKEVI	
Henviising:		Beregning:		5.9.1969 ing. h. S. J. S. S.	

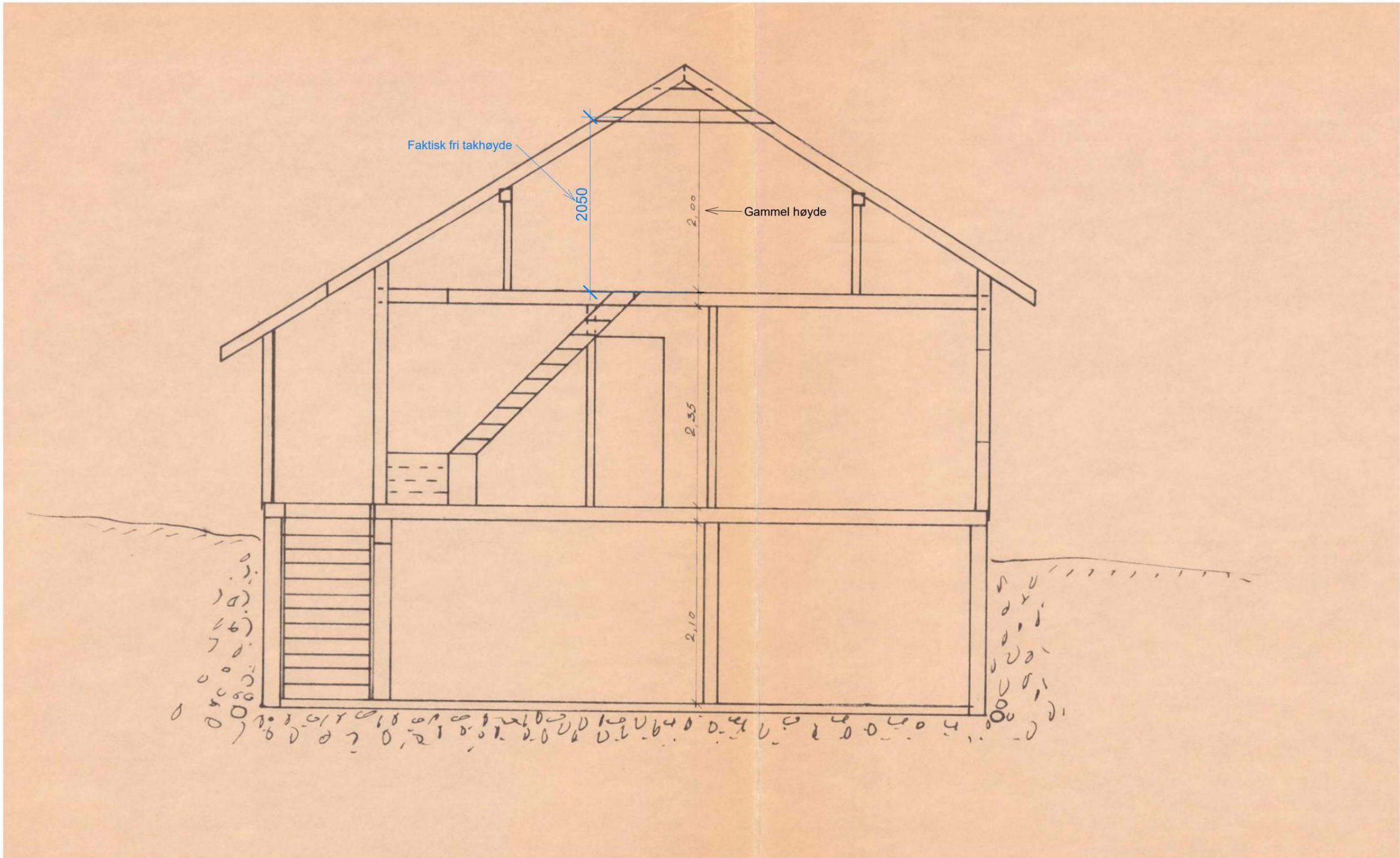


Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	G. NR 91 BR. NR 19	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:50		
FASADE				Erstatning for:	Erstattet av:
				TORE EKELI	
Henvisning:			Beregning:	5.9.1969 ing. L. Silseth	



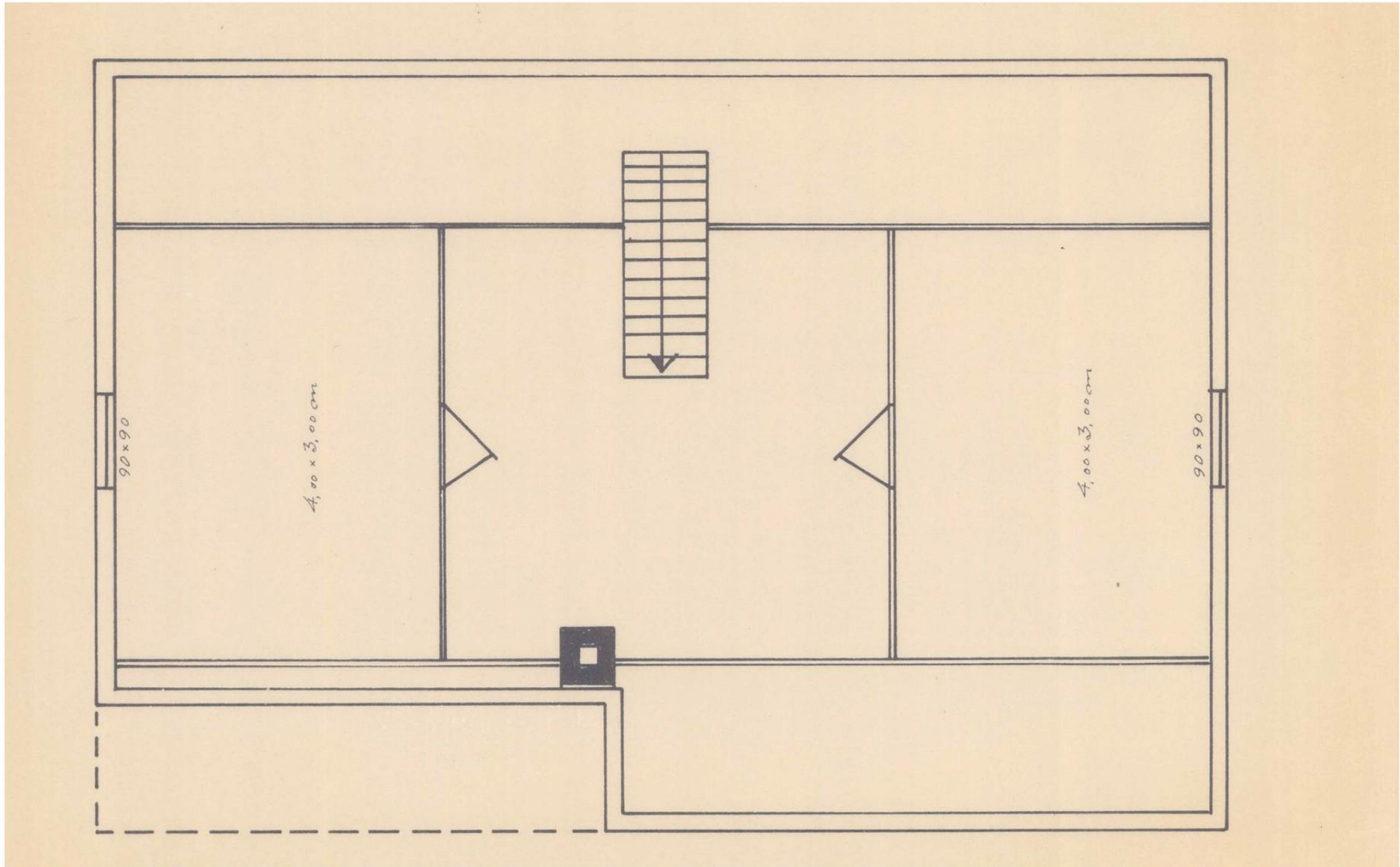


Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121			Målestokk	Dato	12.06.2026
			1 : 50	Tegnet	KA
				Kontr.	TA
			Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
Plantegning			Tegningsnr. A101		Rev.
 TAKST & EIENDOM AS Takseringstjenester og byggrådgivning					



Underlagstegninger fra Larvik Kommunes arkiv

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	12.06.2026
		1 : 50	Tegnet	KA
			Kontr.	TA
Snitt		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
		Tegningsnr. A102	Rev.	



Underlagstegninger fra Larvik Kommunes arkiv

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Sissel Derås Hillestad Nevlungveien 25 4091/121		Målestokk	Dato	12.06.2026
		1 : 50	Tegnet	KA
			Kontr.	TA
		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	26-59
Plantegning tidligere		Tegningsnr.	A104	
			Rev.	

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4091/121//



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		701,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6537960,93	Øst	549328,91
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6537951,93	549329,24	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,44			
2	6537948,71	549325,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,99			
3	6537967,85	549311,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,95			
4	6537981,25	549326,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,47			
5	6537983,12	549331,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,50			
6	6537983,04	549334,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,31			
7	6537979,78	549339,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,76			
8	6537967,31	549348,23	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	15,09			



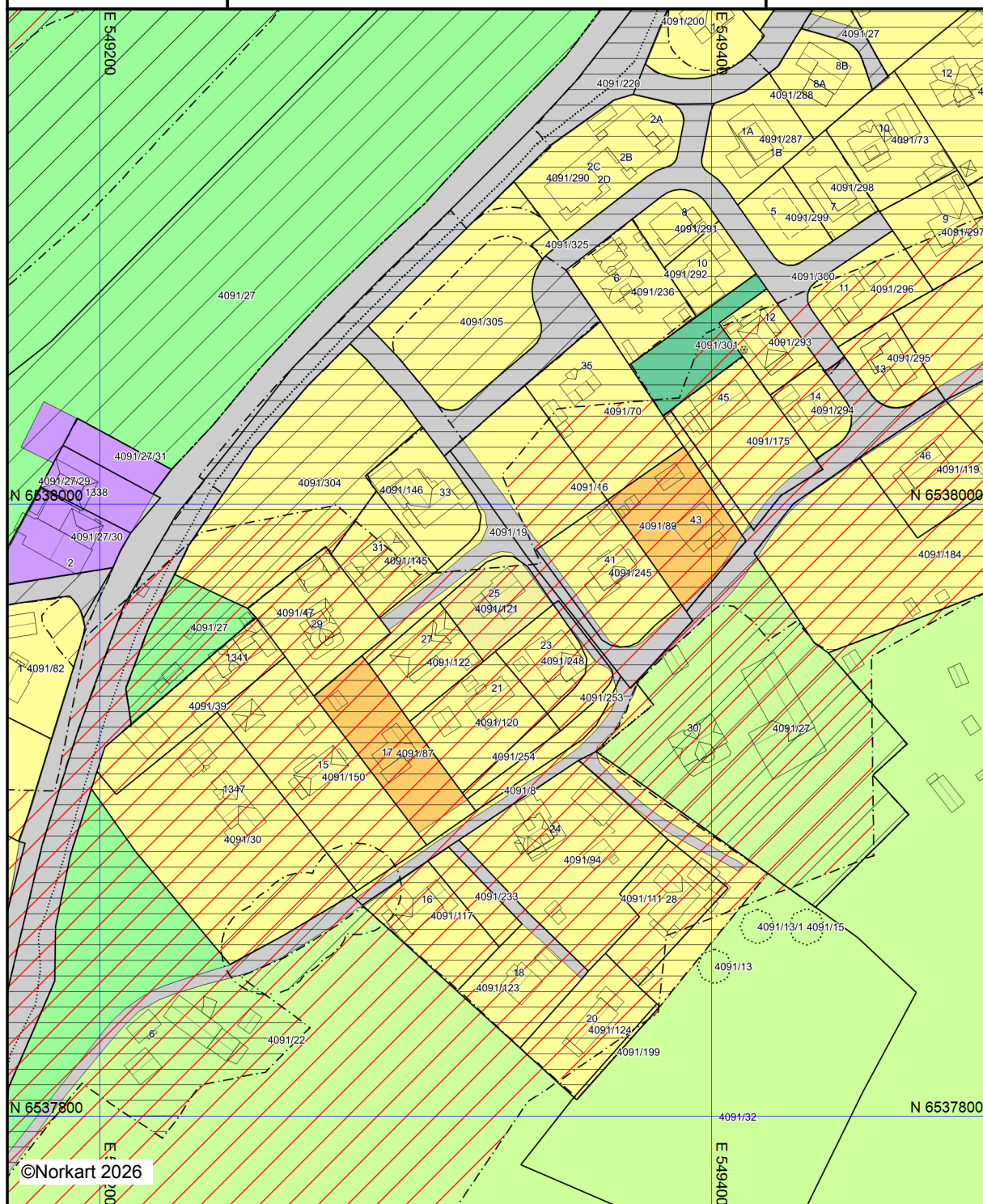
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4091/121
Adresse: Nevlungveien 25
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru



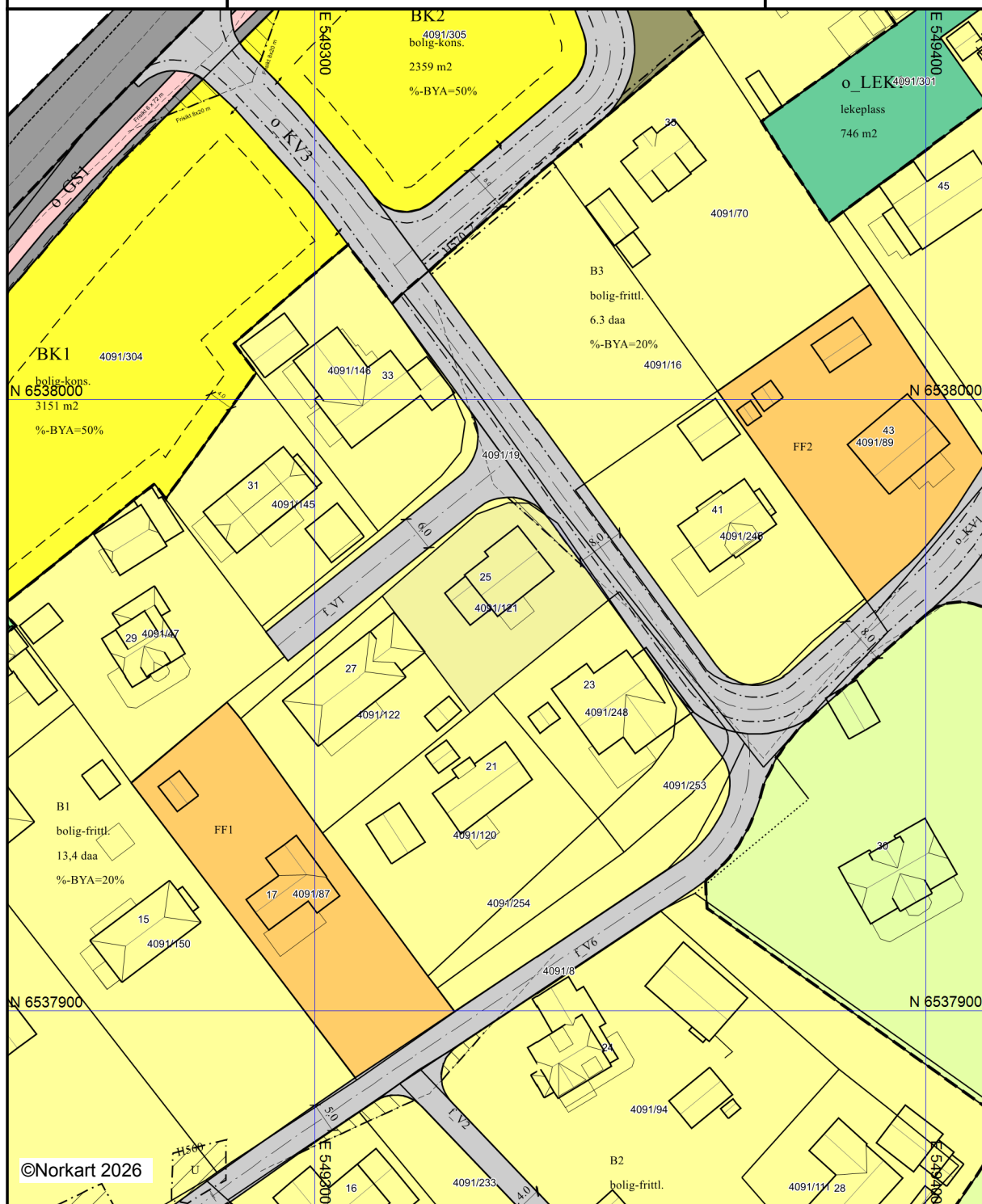
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4091/121
Adresse: Nevlungveien 25
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>		Veranda
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygningslinje
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198. § 1)</i>		Taksprang
	Område for jord- og skogbruk		Mønelinje

	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198. § 1)</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198. § 1)</i>
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass

	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal

	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>
	Naturområde

	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	Landbruk

	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense

	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Avkjørsel
	U Eksisterende tre som skal bevares
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnytting
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift plantilbehør

	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående

	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant



Larvik kommune

**Reguleringsbestemmelser for Nevlungen Øvre - Gubba, gbnr. 4091/27,34 mfl. -
reguleringsendring/ detaljert reguleringsplan,
del 2.**

Dato 19.10.2014, sist revidert 1.2.2019

PlanID: 201702

Plantype: Detaljert reguleringsplan

Ikraft dato	Saksnr.	Godkjent av kommunestyret 20.03.2019
-------------	---------	--------------------------------------

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
19.08.2019		Rettet planid i bestemmelse § 3.3.
1.2.2019		Justert bestemmelser for boligformål, lagt inn friskt, endret del av regulert off. vei til privat fellesvei, endret utnyttelsesgrad på gbnr. 4091/30.
23.03.2017		Endret bestemmelser om grønnstruktur, hensynssone gårdsbruk, fellesvei, bestemmelser om hyttestørrelse, utnyttelsesgrad på felter, byggegrense mot dyrket mark og lekeplass.

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet slik det fremkommer på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Frittliggende småhusbebyggelse B1-8
Konsentrert småhusbebyggelse BF 1- 3
Fritidsbebyggelse FF 1 –6
Lekeplass felles LEK f_L

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (offentlig) o_KV 1 og 2
Kjøreveg (felles/ privat) f_V 1 - 6
Gang- og Sykkelvei o_GS1, o_GS 2
Annen vegggrunn o_AV 1 og 2

Nevlungen øvre del 2

III GRØNNSTRUKTUR

Naturområde GN
Turvei T
Friområde o_F1

IV LANDBRUK

Landbruk LAN1 og 2

§ 1.2 HENSYNSSONER

V SIKRINGSSONE

Frisikt H140

VI BEVARING NATURMILJØ

Bevaring trær (store eiker) H560 – (Naturmangfoldsloven)

VII SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

Bevaring melkerampe H570_1
Bevaring steingjerde H570_2
Bevaring gårdstun H570_3

§ 1.3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for fortetting, bevaring av etablert bygningsmiljø og oppgradering av Nevlungveien.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Overvannshåndtering (LOD)

Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drensvann fra drenerør i grunnen skal kunne tilkobles offentlig overvannsnett.

§ 2.2 Andre forhold

Lagring av båter med presenningsoverbygg, campingvogner etc. tillates ikke.

§ 2.3 Automatisk fredede kulturminner / nyere kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 a B1 –B6 og B8 Frittliggende småhusbebyggelse- eneboliger med en boenhet

Utnyttelsesgrad BYA maks 20%
Møne maks 8,5 m
Gesims maks 4,5 m
Tomtestørrelse min 0,6 daa og maks 1 daa.
Underetasje/ sokkeletasje tillates ikke. Vanlig kjeller tillates.

Utvikling av ubebygd tomt gbnr. 4091/16 i område B3 kan ikke finne sted før off. vei er opparbeidet i tråd med kommunens veinormal.

Byggegrense for område B 4 er satt av hensyn til buffer mot landbruk.

§ 3.1 b. B7 Frittliggende småhusbebyggelse

Området skal bebygges med 3 eneboliger.
Tomtestørrelse min 0,6 daa
Utnyttelsesgrad BYA maks 35%.
Møne maks 8,5 m og gesims maks 4,5 m
Gesims flate tak 6.5m
Underetasje/ sokkeletasje tillates ikke. Vanlig kjeller tillates.

§ 3.2 BF1- BF3 Konsentrert småhusbebyggelse

I områdene kan det etableres eneboliger eller kjedede tomannsboliger.
Tomtestørrelse maks 1 daa – min 0,6 daa pr boenhet.
BYA maks 35 %
Møne maks 8,5 m og gesims maks 4,5 m
Gesims flate tak 6.5m
Underetasje/ sokkeletasje tillates ikke. Vanlig kjeller tillates.

Ved evt. fortetting av området BF1 (4091/184) skal atkomst opparbeides som vist på plankartet.

Utvikling av område BF1 kan ikke finne sted før off. vei er opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.

Ved ev. fortetting av området BF2 (gbnr. 4091/29) skal atkomst skje som vist på plankartet.

Felles renovasjonsløsning for det enkelte felt må fremgå av byggesøknad.

§ 3.3 BF 4 og 6 (bestemmelser fra Nevlungen del 1)

For disse to boligene gjelder bestemmelsene PlanID 201402 (angitt som BF4 og BF6.)

§ 3.3 FF 1 – 6 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdene godkjennes utvidet til 130m² BYA. Møne maks 8m og gesims maks 4,5 m. Etablering av nye fritidssenheter tillates ikke.

Dersom det gis bruksendring til helårsbolig gjelder samme bestemmelse som i § 3.1a.

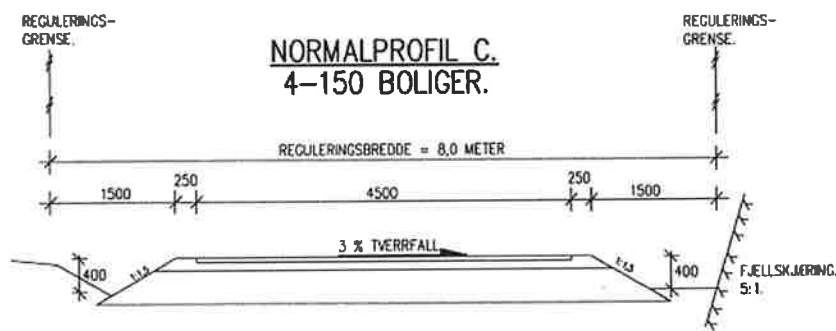
§ 3.4 LEK f_L Lekeplass felles

Felles lekeplass gjelder for gbnr. 4091/14 og eiendommer fradelt fra denne eiendommen, og gbnr. 4091/213,214,215,216,237,238 og 239.

§ 4 – SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Kjøreveg (offentlig) O_KV 1

Offentlig vei med regulert bredde = 8 m skal opparbeides som vist i planen og i tråd med kommunens veinorm. Asfaltert bredde = 4,5m. Veien stenges for gjennomkjøring til regulert gang- og sykkelvei o_GS1.



Kommunens veinorm

Byggegrense mot offentlig vei er 5m målt fra tomtegrense i byggeområde.

§ 4.2 Kjøreveg (felles/ privat) f_V6

Denne tillates stengt med halvbom som vist på plankart. Rettighetshavere og redningsetater skal ha tilgang til å åpne evt. bom.

§ 4.3 Gang- og sykkelvei o_GS1 og 3, o_GS 2

Gang- sykkelvei (o_GS1) skal opparbeides med trase som vist på planen. o_GS1 skal stenges med halvbom som vist på plankartet. Rettighetshavere skal ha tilgang til å åpne evt. bom.

Byggegrense mot offentlig gang og sykkelvei er 5m målt fra tomtegrense i byggeområde.

Atkomst til gbnr. 4091/86, 4091/97 og 4091/119 tillates.

O_GS2 er eksisterende gang- og sykkelvei.

§ 4.4 Annen veggrunn AV 1

Vegetasjon (furutrær) er en del av viktig grønnstruktur i området og tillates ikke hogd, med mindre enkelttrær er til dokumentert fare for sikkerhet.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur – naturområde GN

Vegetasjon (furutrær) er en del av viktig grønnstruktur i området og tillates ikke hogd, med mindre enkelttrær er til dokumentert fare for sikkerhet.
Jordloven skal fortsatt gjelde for dette området.

§ 5.2 Turvei T

Turvei skal være åpen for allmenn ferdsel.
Det tillates stengt og med halvbom om nødvendig. Rettighetshavere og redningsetater skal ha tilgang til å åpne evt. bom.

§ 5.3 Friområde o_F1

Felles møteplass for beboerne. Det tillates enkle installasjoner som benker, grill mv.

§ 6 LANDBRUK

§ 6.1 Gårdsbebyggelse til eiendommen gbnr. 4091/22 LAN1

Bygningene på tunet tillates ikke revet jfr. § 7.1c.

§ 7 - HENSYNSONER

§7.1 Vern av kulturmiljø

- a. Bevaring melkerampe H570_1

Melkerampen tillates ikkje fjernet og kan restaureres i slik den står.



b. Bevaring steingjerde H570_2

Eksisterende steingjerde bevares. Tillates restaurert etter godkjente prinsipper.

c. Bevaring gårdstun H570_3

Landbruk LAN1 med bevaring av gårdstun

Det er ikke tillatt å rive, skade eller flytte bygningene eller deler av disse.

Alt vedlikehold, all istandsetting og all skjøtsel innenfor bestemmelsesområdet skal skje med materialer og metoder som er i tråd med anleggets egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.

Endringer i form av tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende og/eller konstruksjoner kan tillates under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning fra kommunen.

Tiltak som vil kunne endre tunets, hagens og utenomhusområdets karakter i vesentlig grad eller svekke de verdiene hensynssonen søker å ivareta, er ikke tillatt. Eventuelle tilbakeføringer kan tillates.

Tilbygg/ påbygg kan tillates etter godkjenning fra kommunen og Vestfold og Telemark fylkeskommune

§ 7.2 Sikringssone /Frisikt H 140

Ved alle avkjørsler og fra private veier skal det etableres et område på 4 x 20m med fri sikt i begge retninger. Innen disse arealene skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers planum.

§ 7.3 Bevaringsverdige trær

Store trær som er bevaringsverdige er angitt med hensynsone med diameter 5m. Innenfor denne sonen om treets senter / stamme skal det ikke foretas grave eller fyllingsarbeider. Utenfor denne sonen skal det vises varsomhet med graving og fyllingsarbeider slik at man ikke berører treets rotsystem eller dryppsoner.

Larvik kommune, Arealplan 25.03.2019

Hege Eick
Hege Eick

Virksomhetsleder Arealplan

LARVIK KOMMUNE

Areal og teknikk

Arealplan

grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190 1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190 2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310 3, H310 4 og H310 5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

5) Flomfare - H320 1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

6) Skytebane – H360 1:

Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

- f) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-4 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

- 1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720 1
Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.
- 2) Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.
- 3) Båndlegging etter andre lover – H740 1
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende

Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.

- 4) Båndlegging etter andre lover – H740 2
Hensynssone for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00321093	11.08.2026	22260144	980407551

Ident

1969/4502/30

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Prt.koll **III** side **99.**
J. nr.L. nr. avskrift av dagbok nr. 4502/1969
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 17/9**Brunlanes**

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av **Nevlungen** (eiend. navn), gr. nr. **91** br. nr. **19**Parsellen er gitt br. nr. **121.** (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 **69** den **5. mai** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av eiendommen **Nevlungen gnr. 91, bnr. 19 i Brunlanes.**

Forretningen er forlangt av **eiendomsmegler Georg Solberg på vegne av Ann Charlotte Ringdals dødsbo**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **ingeniør Reidar Folvik på vegne av oppmålingssjefen**i nærvær av kartvitne **Terjer Terjersen.**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Selger: Eiendomsmegler Solberg var varslet
Kjøper: Ingen
Naboer: Ingen.

Eiendomsbeskrivelse:

Eiendommen grenser i nordvest til planlagt vei etter den brukne linje abcd hvor ab = 19,55 m, bc = 5,00 m, cd = 4,25 m og de = 5,00 m, i nordøst til utlagt vei etter den rette linje ef = 15,00 m, i sydøst til samtidig skylddelt tomt etter den rette linje fg = 29,45 m og i sydvest til samtidig skylddelt tomt etter den rette linje ga = 24,10 m.

Hjørnene a, b, c, f og g er merket med nedslåtte bolter.

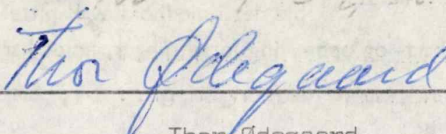
Areal: 691 m².

Forretningen hevet.

Terjer Terjersen (sign.)

Thor Ødegaard (sign.)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen be-
kreftes:

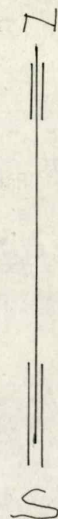
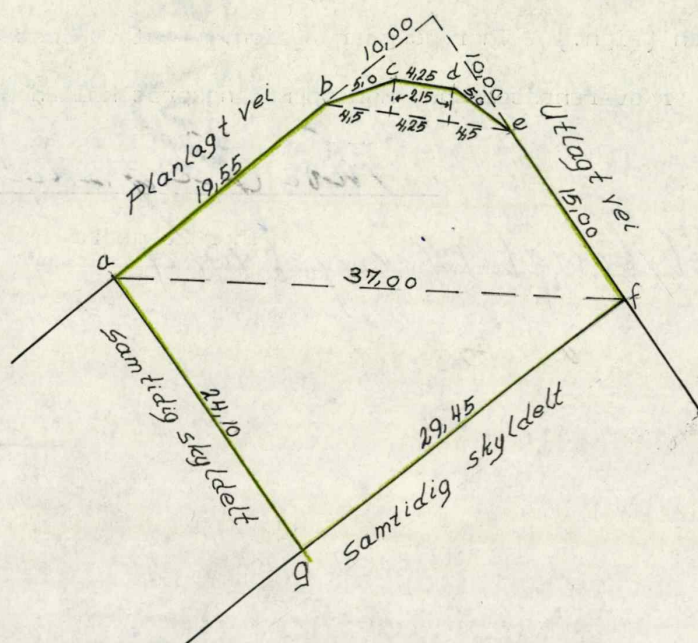

Thor Ødegaard

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

M: 1:500

Areal: 691m²



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **boligtomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **1 øre.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.05.**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Tomt nr. 3.**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Terjer Terjersen (sign.) Thor Ødegaard (sign.) Olav Rimstad (sign.)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes:

Påtegninger: ³⁾

Thor Ødegaard

Thor Ødegaard

*underskrift
a. antatt til tingl. 17. sept. 1969*

YPR

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00294017	01.07.2026	Nevlungveien 25 - 22260144	980407551

Ident

1969/4920/30

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Oppt. av Georg Solberg
den 31/8-69 med
kr. 85,-

Avskrift av dagbok nr. 4920/1969
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 6/10

S K J Ø T E

Underskrevne Morgan Ringdal, født 17/7-1929, selger, skjøter og overdrar på egne vegne og iflg. fullmakt fra Solveig Lilly Pettersen, født 1/12-1906, Hjørdis Othilde Ringdal, født 23/8-08, Ellinor Charlotte Kristoffersen, født 4/11-1911, Leif Ringdal, født 7/2-1914, Edle Ingebretsen, født 20/5-1916, og Anne Marie Ringdal, født 10/5-1947, til
herr Tore Ekeli, født 30/7-1937,

vår eiendom:

Gnr. 91 bnr. 121 i Brunlanes,

med rettigheter og forpliktelser og således som parsellen har vært selgeren tilhørende i enhver henseende for en omforenet kjøpesum stor

kr. 8.500.- kroner åttetusenfemhundrede

Kjøpesummen er betalt kontant.

Kjøperen av parsellen og senere eiere av denne, gies rett til å anlegge, vedlikeholde, samt bruke det areal som selgerene har utlagt til veg iflg. reguleringsplan på hovedbruket gnr. 91 bnr. 19. Anlegg og vedlikehold sammen med de andre rettighetshavere.

Sandefjord, den 31/8-1969

Morgan Ringdal

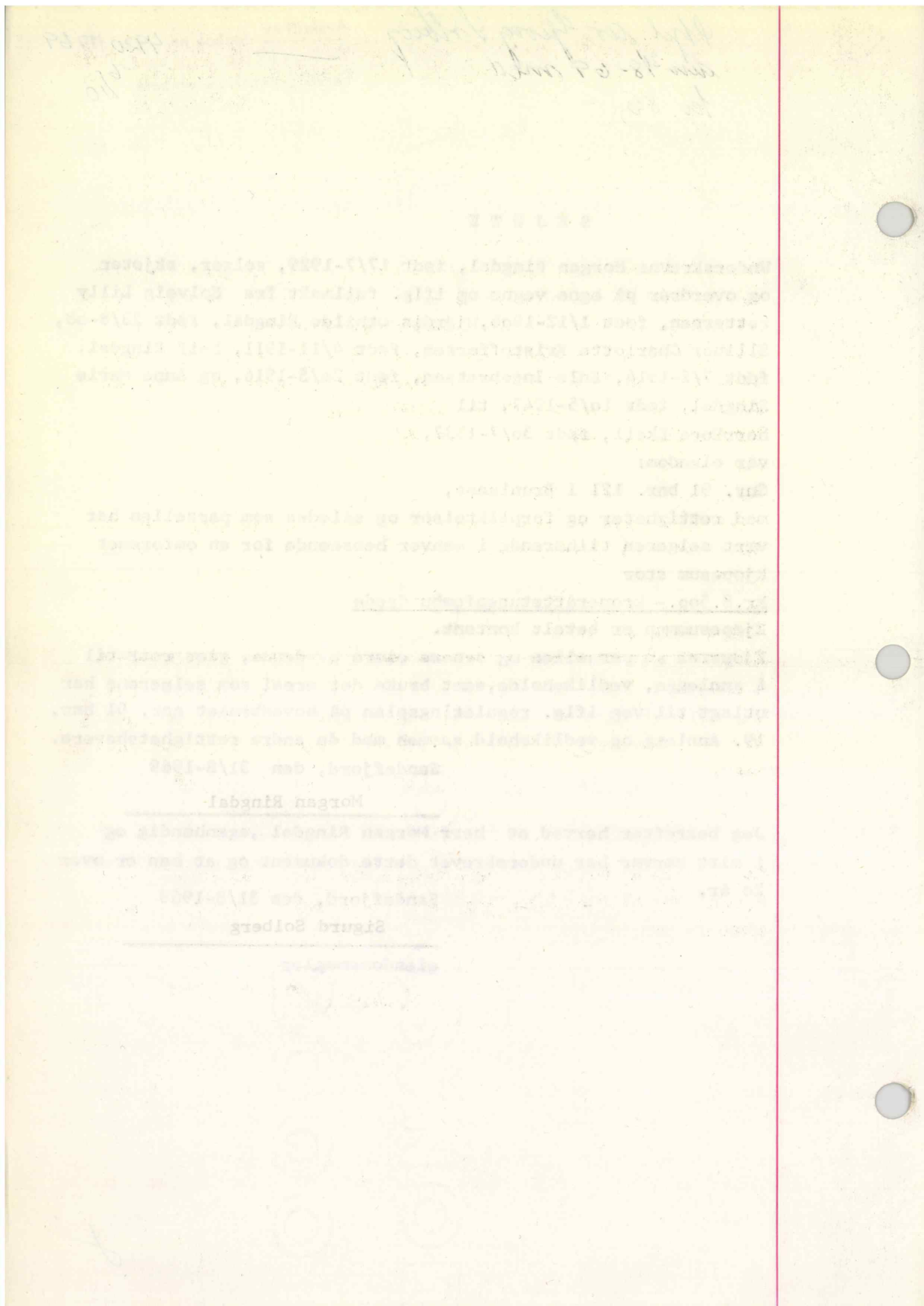
Jeg bekrefter herved at herr Morgan Ringdal, egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet dette dokument og at han er over 20 år.

Sandefjord, den 31/8-1969

Sigurd Solberg

eiendomsmegler

J



Nevlungveien 25

Nabolaget Nevlunghamn - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Spellemannsvingen	3 min	🚶
Linje 206, 208	0.2 km	
Larvik stasjon	17 min	🚆
Linje RE11, RX11	14.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	✈️

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
203 elever, 13 klasser	1.4 km	
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
304 elever, 22 klasser	12.6 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
209 elever, 10 klasser	14.1 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min	🚶
226 elever, 22 klasser	17.7 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	22 min	🚶
1620 elever	16.5 km	
Sandefjord videregående skole	29 min	🚶
1880 elever	28.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Nevlunghavn, Larvik	11 min	🚶
---------------------	--------	---

«Fin natur, rolige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

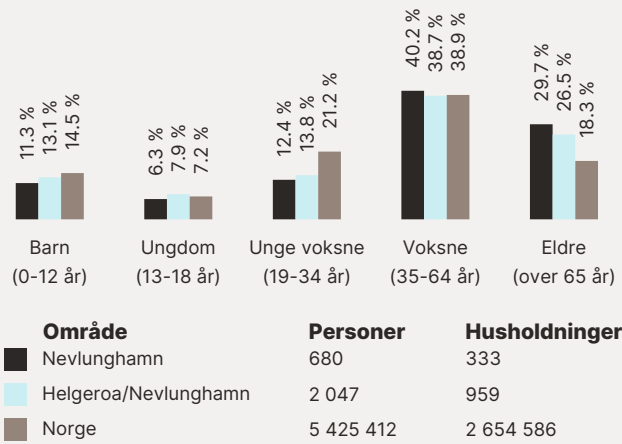


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Helgeroa barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
71 barn	1.5 km	
Torpeløkka barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
45 barn	2.6 km	
Vårtun barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
11 barn	3.9 km	

Dagligvare

Meny Helgeroa	18 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.6 km	
Rema 1000 Veldrebakken	13 min	🚶
PostNord	12.1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

- 

Nevlunghavn - ballbane
Ballspill

13 min 
1.2 km
- 

Berg barneskole
Aktivitetshall, ballspill

15 min 
1.4 km
- 

Family Sports Club Langestrand

15 min 
- 

Mudo Stavern

15 min 

Boligmasse



93% enebolig
7% annet

«Hyggelig miljø, mange
turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

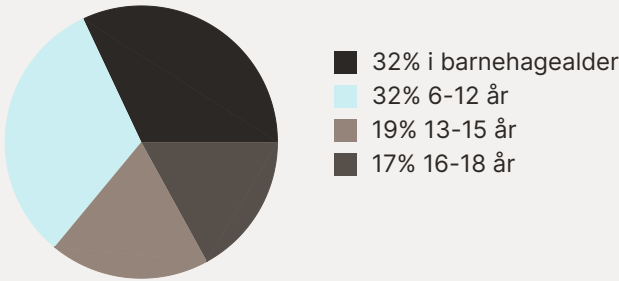
Fritzøe Brygge

16 min 
- 

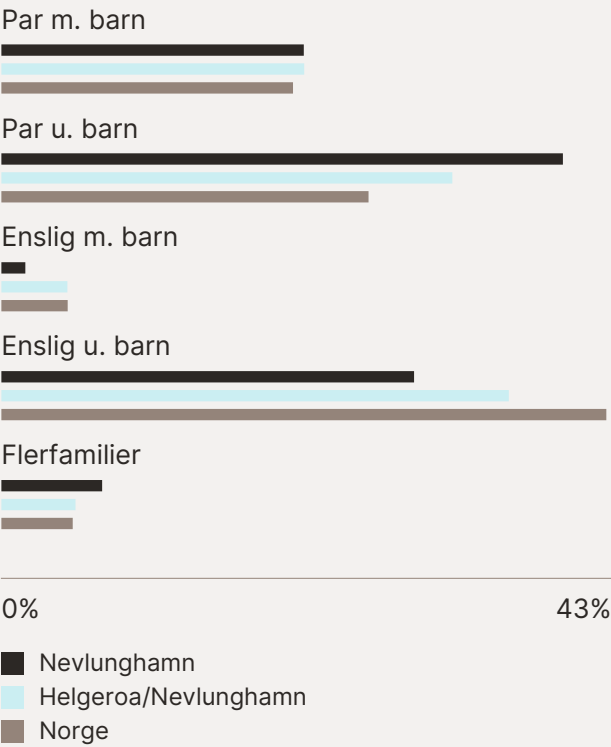
Vitusapotek Helgeroa

18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

