TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

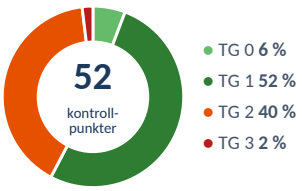
OPPDRAG 260923-006

Nyveien 7, Kvelde



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Nyveien 7 3282 KVELDE Gnr: 2092 Bnr: 21	Enebolig	1972	178 m²	178 m²	0 m²
	Garasje	1972	39 m²	0 m²	39 m²

Befaring / Rapport	28. september 2026 / 9. oktober 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 brannteknisk forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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 mørkblå — 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 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Tradisjonell enebolig over to plan beliggende på eiertomt i Kvelde, med sokkeletasje delvis under terreng. Boligen ble opprinnelig oppført i 1972, og dagens eier har gitt bygget flere gode oppgraderinger over tid, både inn- og utvendig. Bygget er likevel av en alder som tilsier at ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i de kommende år. Selger formidler å ikke kjenne til fuktproblematikk eller andre avvik utover det som er presentert i denne rapporten.

Planløsning

Planløsningen i 1.etg består av entré, gang, soverom, 2x innebod, toalettrom, vaskerom og soverom 2/stue. 2.etg har stue, trappegang, kjøkken, 2x soverom, baderom og garderoberom. Innvendige overflater er oppgradert over tid, fra en større oppussing utover 2000-tallet til nyere arbeider i 2025. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard, men har slitasjemerker som forventet i en bolig av respektive alder.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Fundamentering og grunnmur er fra byggeår.

Ytterveggene er oppført i stenderverk og kledd med stående tømmermannspanel. Kledningen har varierende alder, med nyere bord skiftet over flere år og et eldre parti på sørøstre gavelvegg.

Vinduer og dører har varierende alder etter utskiftinger gjennom flere tiår.

Takkonstruksjonen er fra byggeår, med tilkomst til loftet via loftsluke i himling på soverom i 2.etg. Saltaket fikk ny taktekking samt nye takrenner og nedløp i 2005 ifølge selger, mens undertaket (det vanntette laget under tekkingen) antas å være fra byggeår. Tekkingen har fortsatt restlevetid, mens et undertak fra byggeår har medgått forventet levetid.

Balkongen på ca. 10 kvm ligger utenfor soverom og har nyere bord i gulvdekket. Utenfor stuen ligger en større veranda på i overkant av 40 kvm totalt. Den er fordelt på en delvis takoverbygget del og en innbygget del med markisevegg i forkant. Balkongen har avvik som omtales i eget rapportpunkt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 2.etg med innredning fra 2025, i normalt god stand. Boligen har 2x våtrom: bad i 2.etg og vaskerom i 1.etg. Badet ble renovert i 2005, og godt over halvparten av forventet levetid er medgått. Vaskerommet ble renovert i 2000. Forventet levetid er medgått, og renovering må påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpssystem. Innvendige trykkvannsrør er fra byggeår, kombinert med nyere plastrør ført til fordeling. Varmtvannstanken ble skiftet i 2009.
Oppvarming av boligen skjer via elektrisk i form av varmekabel, luft-til-luft varmepumpe fra 2018, samt vedfyring i tre ildsteder tilkoblet pusset teglpipe fra byggeår og stålpipe fra 2005, der nyeste ovn kom til i 2025.
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert over tid og fremstår ombygd og utvidet i flere omganger – dokumentasjon er ikke framlagt.

Sidebygninger

Eiendommen har en 39 kvm stor garasje fra byggeår. Bygningen er nærmere omtalt under eget punkt.

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.

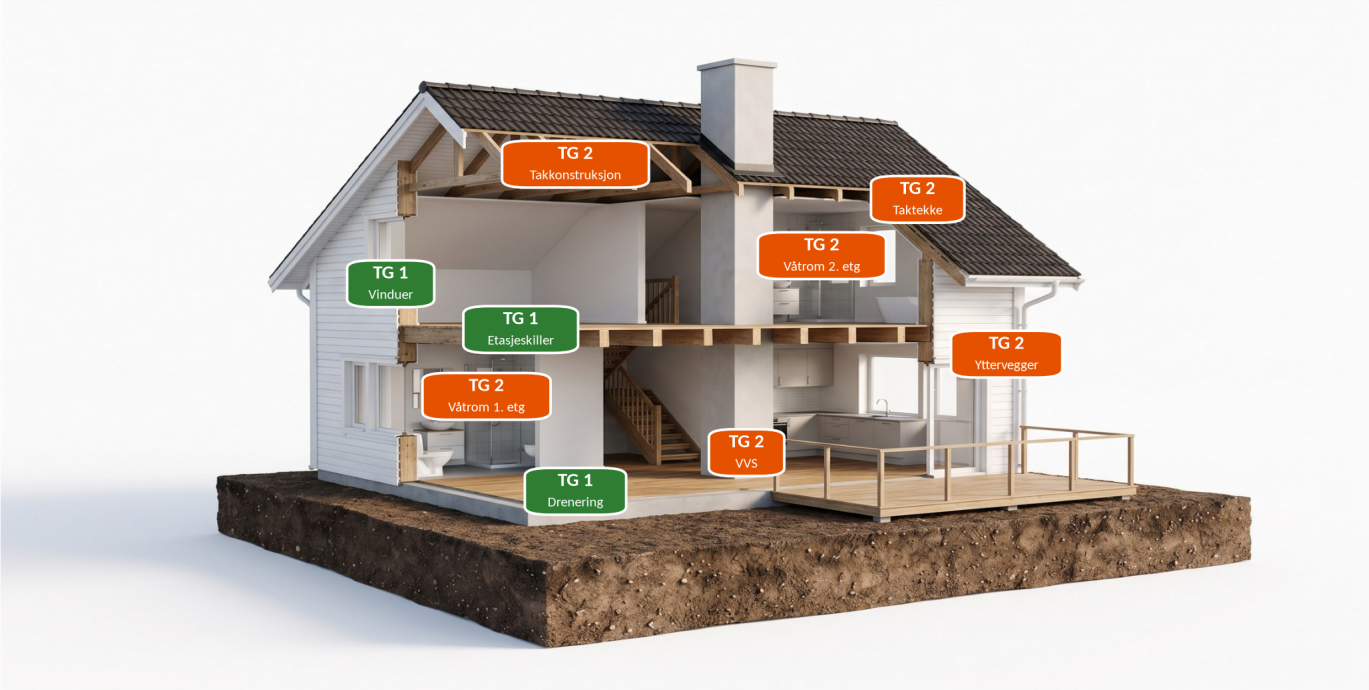
- **2001** Nytt vindu på garderoberom
- **2005** Dusjbadet oppusset
- **2005** Montert stålpipe
- **2005** Ny takstein
- **2009** Ny 300liter varmtvannstank
- **2017** Ny terrassedør av pvc på soverom
- **2018** Installert luft-til-luft varmepumpe
- **2018** Montert tofløyet terrassedør i stue
- **2018** Nytt vindu på soverom 2etg, samt flere nye vinduer i 1.etg
- **2023** Monter tre stk nye stuevinduer
- **2025** Kjøkken totaloppusset med ny innredning, hvitevarer og overflater
- **2025** Ny peisovn på kjøkken
- **2025** Ny gulvlaminat

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

1 × TG 3 | 21 × TG 2 | 27 × TG 1 | 3 × TG 0

52 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

Nyveien 7, 3282 KVELDE

Gnr 2092 / Bnr 21

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1972 (BF69)	**Enebolig**	**178 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
874 m²	**—**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Svein Åge Sundet (oppgitt)**	**Selger og undertegnede**

BYGGEMÅTE

Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som W-takstoler (fagverk).

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Usikker**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 29	ÅDT 1700 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	47 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra SV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra SV (+6.4m), V (+4.4m), NV (+2.8m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 8.2%
VÆR VED BEFARING	7.9 °C, lettskyet, 1.2 m/s (NV), 97 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 2.1 mm · 30 dager: 102 mm (18 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.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1972): Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

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.

DOKUMENTSTATUS

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

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 09.10.2026.

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 framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

178 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	70 m²	70 m²	—	—	—	—
2. etasje	109 m²	109 m²	—	—	10 m²	—
Sum	**179 m²**	**179 m²**	**—**	**—**	**10 m²**	**—**

***BRA** = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · **BRA-i** = Innvendig bruksareal · **BRA-e** = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · **BRA-b** = Innglasset balkong · **TBA** = Terrasse-/balkongareal (åpent) · **GUA** = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · **ALH** = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

1. etasje	m²
Soverom 2 / stue	18 m²
Soverom 1	8 m²
Toalettrom	2 m²
Vaskerom	5 m²
Entrè	2 m²
Gang	25 m²
Innebod	7 m²
Innebod 2	4 m²

2. etasje	m²
Stue	35 m²
Kjøkken	23 m²
Soverom 1	11 m²
Soverom 2	12 m²
Baderom	10 m²
Trappegang	13 m²
Garderoberom	4 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	39 m²

Sidebygninger

Garasje

39 m² · byggeår 1972



Bilde 1

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 1	Terrengforhold	s. 11	TG 2	Etasjeskillere	s. 13	TG 1
Innvendige trapper	s. 14	TG 1	Yttervegger / fasade	s. 14	TG 2	Vinduer og dører	s. 15	TG 1
Takkonstruksjon/loft	s. 16	TG 2	Taktekke og beslag	s. 17	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 17	TG 2
Våtrom · 2 rom	s. 18	TG 2	Kjøkken	s. 21	TG 2	Toalettrom	s. 22	TG 1
Andre rom – overflater	s. 23	TG 1	Rom under terreng	s. 23	TG 1	Skadedyr	s. 24	TG 1
Ildsteder og skorsteiner	s. 24	TG 2	Ventilasjon	s. 25	TG 3	VVS	s. 25	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 avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

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

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Toalettrommet mangler avtrekkspunkt. Fuktig og luktbelastet luft føres derfor ikke ut, og luftskiftet avhenger av utettheter og døråpning.	0 – 20 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Gulv:** Flisoverflaten foran dusjkabinettet er lagt med for lite fall, slik at partiet er tilnærmet plant.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Udokumentert tettesjikt med høy alder gir usikker gjenværende tettefunksjon. Slukene er bygget inn under installasjonene, slik at tilslutningen mellom tettesjikt ikke enkelt kan kontrolleres.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Utstyr og innredning:** Innebygd sisterne uten dokumentert fuktsikring gir usikkerhet om lekkasjevann fra sisterne og tilkoblinger ledes synlig ut. Høy alder øker i tillegg faren for svikt i pakninger og ventiler.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Ventilasjon:** Uten overstrømningsåpning i døren får avtrekksviften for lite erstatningsluft, og luftmengden ut av rommet blir redusert.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt:** Tettesjiktet er av ukjent type fra den delvise oppussingen på 2000-tallet, og et udokumentert tettesjikt av denne alderen er ved eller over forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1. Plasseringen under maskiner og innredning hindrer inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Vegger og himling:** MDF er en trefiberplate som suger opp vann gjennom ubeskyttede kappkanter og sveller. Svellingen er forenlig med gjentatt fuktbelastning fra vannsøl mot nedre del av veggen.		TG 2
Vedlikehold	**Vaskerom – Vann- og avløpsledninger:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring (små nålstikkhull drevet av vannkvaliteten). Med uavklart alder er gjenværende funksjonstid for kobberrørene usikker.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Lekkasjesikring med automatisk vannstopp ble ikke installert ved oppussingen. Slik sikring forutsettes for nye vanninstallasjoner i rom uten sluk.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Omluftsventilatoren med kullfilter renser luften for fett og lukt, men slipper den tilbake i rommet uten å føre fukt fra matlaging ut av boligen. Ved oppussingen ble det verken etablert mekanisk avtrekk fra rommet eller montert komfyrvakt.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Den utette tilslutningen mellom diffusjonssperre og lukekarm åpner for konvektiv fukttransport (varm, fuktig inneluft strømmer opp gjennom utettheten til den kalde loftssonen).		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Det manglende partiet er forenlig med at isolasjonen er fjernet eller ikke lagt tilbake ved loftsluken, slik at horisontalsjiktet ikke er sammenhengende. Tilstanden bak lagret inventar kan ikke fastslås uten at loftet ryddes.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Teglpipen er rundt 54 år gammel og har passert forventet levetid for murt pipe. Tettheten i pipeløpet kan ikke vurderes uten innvendig kontroll.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør i denne alderen får økende risiko for groptæring, en lokal innvendig tæring drevet av vannkvaliteten som kan utvikle seg uten synlige ytre tegn. Korrosjonen på hovedstoppekranen er forenlig med langvarig eksponering og kan svekke kranens funksjon.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Ukjent alder og manglende dokumentasjon gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 Tabell C.5.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Berederen har passert 15 år, og risikoen for innvendig tæring i ståltanken øker med årene.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Avløpsledninger i denne alderen kan få sprekker, forskyvninger i skjøtene og innvekst av røtter.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Vridningen i de nyere bordene er forenlig med bevegelse i treverket ved uttørking, kombinert med utilstrekkelig innfesting. Tørrsprekkene i den eldre kledningen er forenlig med sol- og værpåkjenning over mange år.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Takflaten er tekket uten sikring mot snøras. Det mangler også fast adkomstvei fra takfot til pipe.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Undertaket har med sin alder passert forventet levetid for undertaktekking iht. NS 3600 Tabell C.4. Store deler av undertak og lufting ved takfot er ikke tilgjengelig, og ventileringen av takkonstruksjonen kan derfor ikke bekreftes eller avkreftes å være OK.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Forstøtningsmurer:** Sprekker og utglidning er forenlig med jordtrykk fra massene bak muren og bevegelse i muren over tid, samt fundamenteringsovergang fra fjell til løsmasser. Manglende fallsikring avviker fra dagens krav til sikring av høydeforskjeller.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Balkong, veranda, terrasse og platting nærmer seg eller har nådd erfaringsbasert funksjonstid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		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.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 1

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.

Fundamentering og grunnmur er fra byggeår, og fuktsikringen har ikke vært gjenstand for senere dokumentert oppgradering. Anlegget fremstår som ett samlet system uten tegn til blandet alder eller senere tiltak.

Fundament og grunnmur TG 1	Grunnmuren er forblendet med natursteinsskifer, som skjuler den underliggende murkonstruksjonen. Bygget er i all hovedsak fundamentert på skytesteinsmasser over fast fjell. Skiferforblendingen fremstår intakt ved visuell kontroll, men terreng med belegningsstein ligger tett inntil grunnmuren. Grunnmurens tilstand under terreng og bak forblendingen er ikke undersøkt.
Fuktsikring og drenering TG 1	Drenering og utvendig fuktsikring oppgis å være oppgradert av eier. Eier er grunnentreprenør av yrke og har således utført dette arbeidet selv. Dreneringen er ikke synlig og er ikke kontrollert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Levetid:** **216 %** • 54/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *102 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 2 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Terrenget rundt boligen er delvis naturtomt med fjell i dagen, og det er opparbeidet med flere støttemurer i ulike blokkmaterialer og av trolig ulik alder. Dokumentasjon for utførelse av murene foreligger ikke.

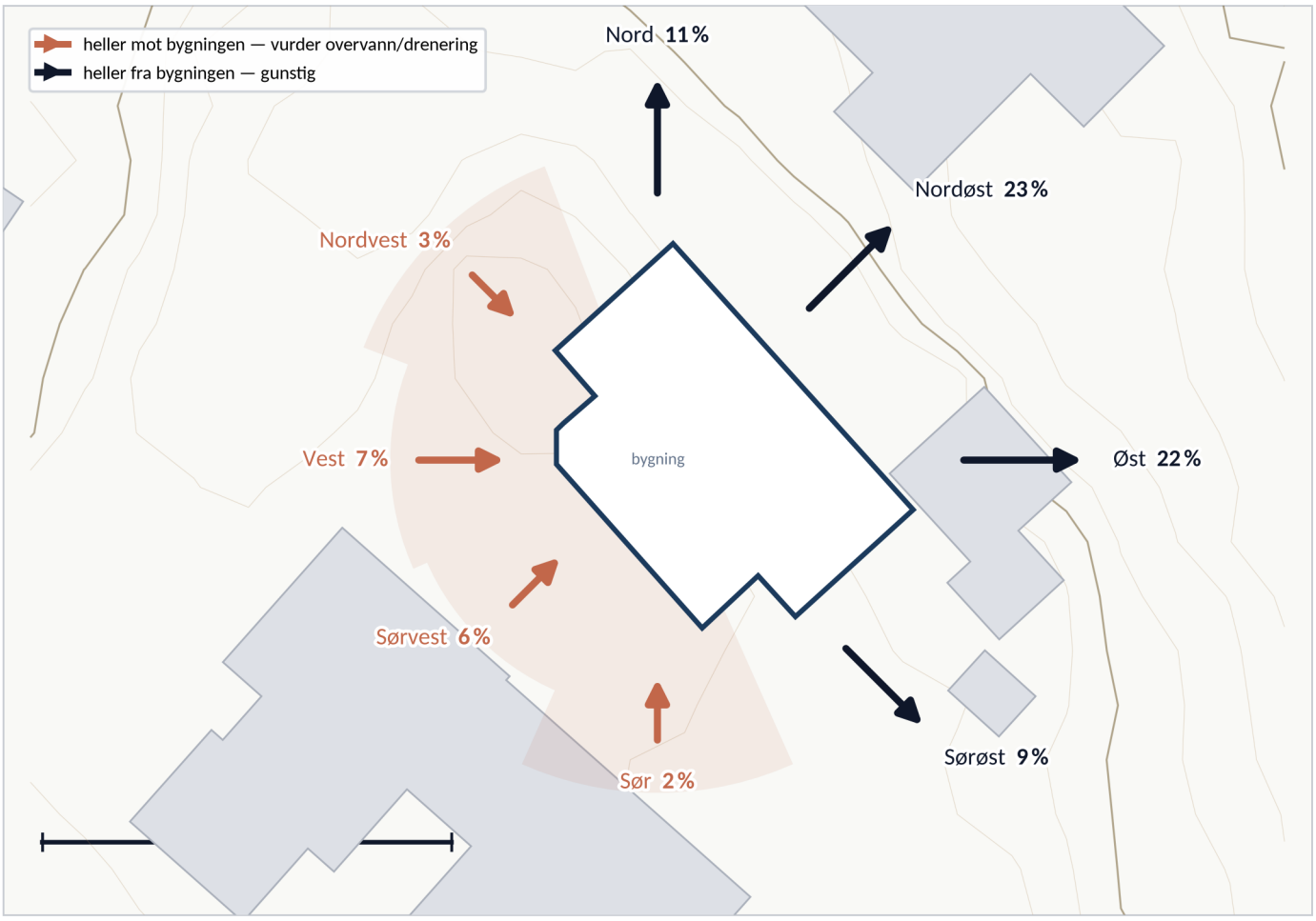
Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuktsikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Utvendige trapper TG 1	Tretrapp i terreng er forankret i fast fjell, med håndløper og rekkverk på én side.
Forstøtningsmurer TG 2	Støttemur av naturstein/blokk i bakkant av garasjen har sprekkdannelser og utglidning, med en vertikal sprekk fra murtopp og nedover. Selger opplyser at forholdet har vært stabilt i ca. 30 år, noe som ikke kan verifiseres utover selgers påstand. Enkelte støttemurer mangler fallsikring, og stedvis finnes kun håndløper uten tett spilerekke ned mot murtopp. Støttemurene mot veien er kledd med Steni-plater, og tilstanden bak platene er ikke vurdert. **Årsak til forhøyet TG:** Sprekker og utglidning er forenlig med jordtrykk fra massene bak muren og bevegelse i muren over tid, samt fundamenteringsovergang fra fjell til løsmasser. Manglende fallsikring avviker fra dagens krav til sikring av høydeforskjeller. **Konsekvens:** Videre utglidning kan gi større sprekker og at deler av muren bak garasjen gir etter. Uten fallsikring er det fare for fall ned fra murtoppen. **Tiltak:** Fallsikring må påregnes montert der den mangler før videre bruk. Sprekkene og murens helning bak garasjen merkes og måles for å følge utviklingen, og omsetting av muren må påregnes innen få år dersom utglidningen øker.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

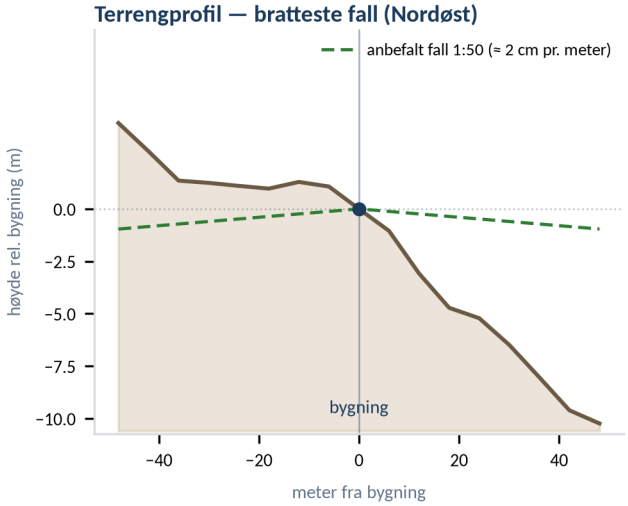
Terrenget faller mot bygningen fra sør, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	7,0 %	markert fall, mot bygningen
Sørvest	5,7 %	markert fall, mot bygningen
Nordvest	2,7 %	merkbart fall, mot bygningen
Sør	2,1 %	merkbart fall, mot bygningen
Nordøst	22,6 %	markert fall, fra bygningen
Øst	22,1 %	markert fall, fra bygningen
Nord	11,2 %	markert fall, fra bygningen
Sørøst	8,7 %	markert fall, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Nordøst)



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



Bilde 3 · Terrengforhold



Bilde 4 · Terrengforhold



Bilde 5 · Terrengforhold



Bilde 6 · Terrengforhold

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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 og gulv på grunn omfatter overgangen mellom kjeller/mark og 1.etg, samt dekket mot 2.etg, med et tilbygg på kjøkkenet. Konstruksjonene er fra byggeår og fremstår med opprinnelig, blandet oppbygning tilpasset de ulike delene av bygningskroppen. Dokumentasjon på senere konstruktive tiltak eller oppgradering foreligger ikke.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller mot 2.etg er av tradisjonelt trebjelkelag, mens gulvet i 1.etg er støpt betonggulv og kjøkkenet i tilbygget har støpt betongdekke på mark. Større skjevheter er ikke registrert ved visuell vurdering, men planavvik er ikke målt med instrument.

Levetid: **68 %** • 54/80 år

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 1

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

Innvendig repostrapp fra byggeår, med en alder på anslagsvis 54 år.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Repostrapp med trinn i heltre og rekkverk med balustre og stolper i sortlakkert metall. Håndløperen er montert langs vegg i øvre løp. Ved visuell kontroll fremstår trinn og innfesting i god stand, og rekkverket er fastmontert.

Levetid: **135 %** • 54/40 år

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.

Fasaden består av yttervegger i stenderverk fra byggeår, kledd med stående tømmermannspanel. Kledningen har varierende alder, med nyere bord skiftet over flere år samt eldre parti på sørøstre gavelvegg. Dokumentasjon på utført kledningsarbeid foreligger ikke utover selgers opplysninger.

Isolasjonsnivået tilfredsstilte kravene i Byggeforskrift 1969 som gjaldt på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke senere tilkomne krav til lufttetthet og energibruk i TEK17 §§ 13-3 og 14-2 – dette representerer ikke et forskriftsavvik for en fasade oppført i 1972.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Ytterveggene er oppført i stenderverk, med en alder på cirka 54 år. Konstruksjonen ligger skjult bak kledningen og er vurdert ut fra fasadens ytre fremtoning. Konstruksjonen er ikke åpnet.

Levetid: **68 %** • 54/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av stående, malt tømmermannspanel. Store deler av kledningen er skiftet over flere år, og enkelte av de nyere bordene er vridd slik at overlappet ikke tetter godt. Eldre kledning på sørøstre gavelvegg har noe tørrsprekker, og der er forventet levetid passert.
Årsak til forhøyet TG: Vridningen i de nyere bordene er forenlig med bevegelse i treverket ved uttørking, kombinert med utilstrekkelig innfesting. Tørrsprekkene i den eldre kledningen er forenlig med sol- og værpåkjenning over mange år.
Konsekvens: Slagregn kan presses inn gjennom de åpne overlappene, og sprekkene i de eldre bordene tar lettere opp vann. Over tid kan dette gi råte i kledningen og fuktbelastning på veggen bak.
Tiltak: Vridde bord må påregnes skrudd fast ved neste vedlikehold. Den eldre kledningen på sørøstre gavelvegg må påregnes skiftet innen få år.

Levetid: **216 %** • 54/25 år



Bilde 7 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og dører fordeler seg over flere rom og etasjer, med varierende alder som følge av utskiftinger gjennom flere tiår. Vindusomfanget er dermed sammensatt, der noen komponenter er fra byggeår under Byggeforskrift 1969, mens andre er skiftet ut i perioden 2001–2023. For de eldste, opprinnelige vinduene innebærer dette isolasjonsverdier (U-verdi) som ikke tilfredsstiller senere energikrav i TEK17 § 14-3, uten at dette utgjør et forskriftsbrudd for vinduer og dører oppført i 1972. Dokumentasjon på utført arbeid ved de nyere utskiftingene er ikke fremlagt.

Vinduer
TG 1

Vinduene er skiftet i flere omganger. Vinduet på garderoberommet er fra 2001, mens vinduet på soverommet i 2.etg og flere vinduer i 1.etg ble skiftet i 2018. Tre nye stuevinduer ble montert i 2023. Garderoberomsvinduet er cirka 25 år gammelt, og en vesentlig del av forventet levetid er medgått. Det må derfor påregnes utskiftet før de nyere vinduene.

Levetid: **9 %** • 3/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Den tofløyede terrassedøren i stuen ble montert i 2018, og terrassedøren av PVC på soverommet i 2.etg ble skiftet i 2017. Dørene er cirka 8–9 år gamle, og en mindre del av forventet levetid er medgått for begge.

Levetid: **27 %** • 8/30 år

INNVENDIG

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.

Takkonstruksjonen er fra byggeår og dekker loftet over hele bygningen, med tilkomst via loftsluke i himling på soverom i 2. etg. Det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere kontroll, vedlikehold eller utbedring av konstruksjonen - noe som ei heller er å forvente.
Isolasjonen ligger i himlingsnivå som opprinnelig utført, uten senere oppgradering til dagens krav om lufttetthet i TEK17 § 13-3 — dette representerer ikke et forskriftsbrudd for en takkonstruksjon oppført i 1972, men innebærer at dampsperre og tetthetsnivå er dårligere enn det som følger av nyere byggeforskrifter.

Konstruksjon
TG 2

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler med undertak av rupanel fra byggeår. Forventet levetid er dermed passert. Loftet er besiktiget via loftsluke i himlingen på soverom i 2.etg, og mye lagret utstyr og inventar begrenser kontrollomfanget. I de tilgjengelige delene fremstår det bærende treverket intakt. Et mindre parti ved loftsluken mangler isolasjon i horisontalsjiktet mellom oppvarmet soverom og kaldt loft. Parti på loft mangler isolasjon og gulvplate, dette for å tilpasse for vekt-mekanisme til loftsluke.
Årsak til forhøyet TG: Det manglende partiet er forenlig med at isolasjonen er fjernet eller ikke lagt tilbake ved loftsluken, slik at horisontalsjiktet ikke er sammenhengende. Tilstanden bak lagret inventar kan ikke fastslås uten at loftet ryddes.
Konsekvens: Partiet uten isolasjon gir økt varmetap fra soverommet og en kald flate der fuktig inneluft kan danne kondens. Tilstanden i de delene av loftet som er dekket av inventar, er ukjent.
Tiltak: Isolasjon må påregnes lagt inn i det manglende partiet ved loftsluken ved neste vedlikehold. Lagret inventar flyttes slik at konstruksjonen bak kan kontrolleres.

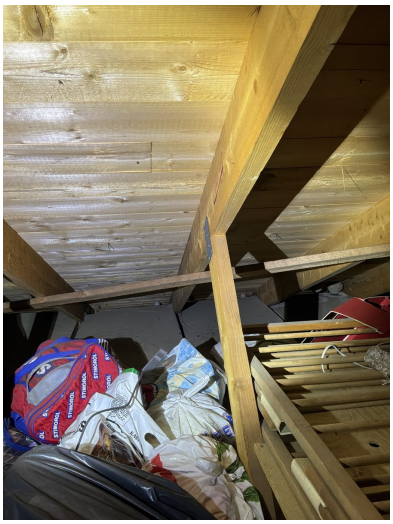
Levetid: **108 %** • 54/50 år

Lufting av takverk
TG 1

Takkonstruksjonen luftes via spalter i gesims og en ventil i gavelvegg. Luftingen er kun vurdert i de tilgjengelige delene, fordi lagret utstyr og inventar begrenser innsynet på loftet.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 2

Loftsluken i himlingen på soverom i 2.etg mangler pakning, og diffusjonssperren er ikke tettet mot lukekarmen.
Årsak til forhøyet TG: Den utette tilslutningen mellom diffusjonssperre og lukekarm åpner for konvektiv fukttransport (varm, fuktig inneluft strømmer opp gjennom utettheten til den kalde loftssonen).
Konsekvens: Fuktig luft fra boligen kan slippe opp på det kalde loftet og danne kondens på treverket rundt luken og på undersiden av taket. Over tid kan dette gi misfarging og muggvekst på undertaket.



Bilde 8 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 9 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 10 · Takkonstruksjon/loft

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak med taktekking og takrenner/nedløp skiftet samlet i 2005, mens undertaket antas å være fra opprinnelig byggeår. Dokumentasjon på arbeidet foreligger som selgeropplysning, uten ytterligere fagteknisk underlag.

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.

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

70 % • 21/30 år

Taktekning/belegg TG 1	Taktekking av takstein som opplyses lagt i 2005, med en alder på anslagsvis 21 år. Noe mosegroing registreres på steinen, forenlig med normal slitasje for alderen. Om lag to tredjedeler av forventet levetid er medgått, og vedlikeholdsbehov må påregnes i årene fremover.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp ble ifølge eier skiftet i 2005 sammen med taktekkingen. Med en alder på anslagsvis 21 år er en god del av forventet levetid medgått, og rensing og vedlikehold må påregnes jevnlig.
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak av rupanel er synlig fra loft. Kontrollomfanget er begrenset fordi mye utstyr er lagret på loftet. Undertaket er ikke opplyst fornyet ved omtekkingen og anslås å være fra byggeår. Vurderingen er basert på alder og begrenset tilgjengelighet, ikke på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Undertaket har med sin alder passert forventet levetid for undertaktekking iht. NS 3600 Tabell C.4. Store deler av undertak og lufting ved takfot er ikke tilgjengelig, og ventileringen av takkonstruksjonen kan derfor ikke bekreftes eller avkreftes å være OK. Sett opp mot alder og dertil praksis på den tiden, vil takverket typisk ha en svakere ventilering enn dagens praksis. **Konsekvens:** Vann som trenger forbi taksteinen kan bli liggende i stedet for å ledes ut. Over tid kan dette gi fukt- og råteskade i rupanel og sperrer.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Snøfangere er ikke montert. Stigetrinn til pipe er heller ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Takflaten er tekket uten sikring mot snøras. Det mangler også fast adkomstvei fra takfot til pipe. **Konsekvens:** Snø og is kan rase ned fra taket og skade personer eller eiendeler under takfoten. Feier og andre mangler en sikker vei frem til pipen. **Tiltak:** Snøfangere og stigetrinn frem til pipe må påregnes montert.

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 2

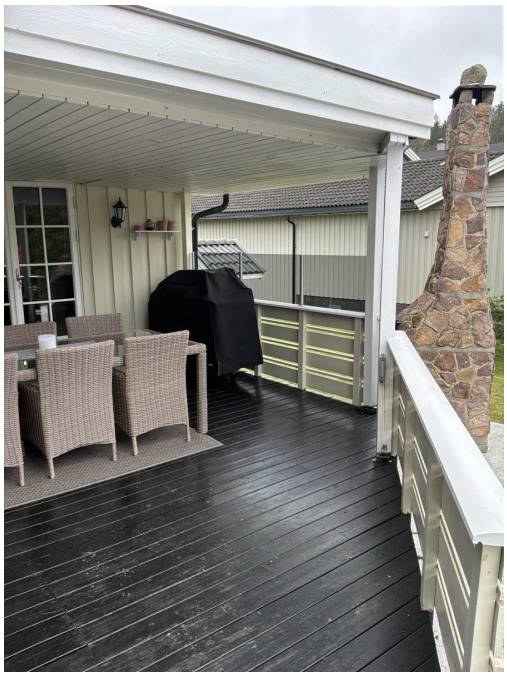
NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Kategorien omfatter en balkong på ca. 10 kvm utenfor soverom, samt en større verandaløsning utenfor stue på i overkant av 40 kvm totalt, fordelt på en delvis takoverbygget del og en innbygget del med marksievegg i forkant. Nyere bord på balkongens gulvdekke. Trapp fra balkongen til terreng er uten rekkverk. Dokumentasjon på eventuelt utført vedlikehold eller oppgradering er ikke fremlagt.

Balkong, veranda, terrasse og platting TG 2	Balkong, veranda, terrasse og platting er fra 1972 og er nå om lag 54 år. Erfaringsbasert funksjonstid er cirka 18 år (NS 3600:2025 Tabell C.3/C.4). Selv om anlegget kan fungere videre, er gjenstående brukstid usikker — tilstandsgrad TG2. **Årsak til forhøyet TG:** Balkong, veranda, terrasse og platting nærmer seg eller har nådd erfaringsbasert funksjonstid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Konsekvens:** Fukt over tid kan gi råte i bjelkene og ved festene mot veggen, slik at bæreevnen svekkes. Vann som trekker inn der balkongen er festet, kan også gi fuktskader i fasaden. **Levetid:** **270 %** • 54/20 år



Bilde 11 · Balkonger / terrasser



Bilde 12 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

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.

Baderom i hovedetasjen, opplyst oppusset i 2005. Dokumentasjon for det utførte våtromsarbeidet er ikke fremlagt.

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

Vegger og himling
TG 1

Vegger av keramiske fliser og himling av malt trepanel med innfelte downlights. Flisfugene fremstår intakte, mens malingen på dørkarm og list ved terskelen flasser. Overflatene har en alder på cirka 21 år, og slitasjen er som forventet for alderen.

Levetid: **105 %** • 21/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser. Registrert fall mot sluk er 1° foran badekaret og 0,7° ved dørterskelen, men kun 0,1° foran dusjkabinettet. Partiet foran dusjkabinettet er tilnærmet plant og ligger under preakseptert ytelse 1:100 (0,57°) i dagens krav i TEK17 § 13-15. Motfall er ikke registrert på de kontrollerte lokasjoner, og funksjonsprøving med vann er ikke utført.
Årsak til forhøyet TG: Flisoverflaten foran dusjkabinettet er lagt med for lite fall, slik at partiet er tilnærmet plant.
Konsekvens: Vann som drypper ut fra dusjkabinettet kan bli liggende på gulvet i stedet for å renne til sluket. Over tid gir dette økt fuktbelastning på fuger og på det vanntette sjiktet under flisene.

Levetid: **105 %** • 21/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Gulvslukene under badekaret og dusjkabinettet er ikke tilgjengelige for kontroll uten å flytte installasjonene i rommet, og dette er ikke utført. Membrantypen er ikke synlig, og membranoppkant ved dørterskelen er ikke synlig. Tettesjiktet har en alder på anslagsvis 21 år uten dokumentasjon, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Udokumentert tettesjikt med høy alder gir usikker gjenværende tettefunksjon. Slukene er bygget inn under installasjonene, slik at tilslutningen mellom tettesjikt ikke enkelt kan kontrolleres.
Konsekvens: Svikt ved sluk eller i tettesjiktet kan gi lekkasje. Tilstopping i slukene kan være problematisk å avdekke ved slik slukplassering. Dog skal det presiseres at det er helt vanlig med sluk under kabinett.

Levetid: **117 %** • 21/18 år

Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast, og trykkvannsrør av både plast og kobber. Anlegget er udokumentert, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert. **Levetid:** **42 %** • 21/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte i himling, samt mulighet for lufting via vindu. Tilluftsspalte under dørbladet mangler. **Årsak til forhøyet TG:** Uten overstrømningsåpning i døren får avtrekksviften for lite erstatningsluft, og luftmengden ut av rommet blir redusert. **Konsekvens:** Fuktig luft blir værende lenger i rommet etter dusjing. Det kan gi kondens og muggvekst på overflatene, blant annet på himlingen av trepanel. **Tiltak:** Tilluftsspalte under dørbladet eller overstrømningsventil i døren må påregnes etablert ved neste vedlikehold.
Utstyr og innredning TG 2	Dusjkabinett, hjørneboblebadekar, vegghengt toalett med innebygd sisterne og servant med skapinnredning. Overflatene på utstyret fremstår uten synlige skader. Dokumentasjon på den innebygde sisternen foreligger ikke, og utstyret har med cirka 21 års alder passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Innebygd sisterne uten dokumentert fuktsikring gir usikkerhet om lekkasjevann fra sisterne og tilkoblinger ledes synlig ut. Høy alder øker i tillegg faren for svikt i pakninger og ventiler. **Konsekvens:** En lekkasje fra sisternen kan fukte veggen bak toalettet uten å bli oppdaget, og over tid gi fukt- og muggskader i veggkonstruksjonen. **Tiltak:** Sisternen må påregnes kontrollert gjennom trykkplateåpningen innen få år, og synlig avledning av lekkasjevann etableres der den mangler. Utskifting av utstyret må påregnes ved neste vedlikehold. **Levetid:** **140 %** • 21/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført. Fuktmåling er begrenset til overflatemåling — gir indikasjon på overflatesjikt men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på utført vanntett sjikt er ikke fremlagt. Membrantype og utførelse kan derfor ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 13 · Bad — 2.etg



Bilde 14 · Bad — 2.etg



Bilde 15 · Bad — 2.etg

INNVENDIG

Vaskerom

TG 2

1. etasje

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

Vaskerom i 1.etg, delvis oppusset på 2000-tallet. Rommet fremstår som et rom med blandet alder, der overflater og innredning trolig stammer fra oppgraderingen, mens installasjoner som varmtvannstank og rørføringer kan være av eldre dato. Ingen dokumentasjon for utført arbeid er fremlagt.

Vegger og himling TG 2	Vegger og himling av malt MDF-panel. Panelplatenes kappkant ned mot oppkantflisen har begynnende, minimal svelling med oppsprekking og avskalling i malingssjiktet, konsentrert til nedre kant nærmest gulvet. MDF er ikke et fuktbestandig materiale i våtrom. **Årsak til forhøyet TG:** MDF er en trefiberplate som suger opp vann gjennom ubeskyttede kappkanter og sveller. Svellingen er forenlig med gjentatt fuktbelastning fra vannsøl mot nedre del av veggen. **Konsekvens:** Fortsatt vannsøl mot nedre kant kan få panelet til å svelle videre og smuldre opp. Fukt kan også trenge inn bak panelet og mot veggen bak. **Tiltak:** Svellede partier i nedre kant må påregnes skiftet og kappkantene forseglet innen få år. Ved neste vedlikehold erstattes MDF-panelet med fuktbestandige våtromsplater. **Levetid:** **130 %** • 26/20 år
Gulv TG 1	Gulv av keramiske fliser med oppkantflis mot vegg. Støpt fall registreres til ca. 0,4° mot sluk, under preakseptert ytelse 1:100 (0,57°) for fall på hele gulvet (dagens krav i TEK17 § 13-15), som benyttes som målestokk. Rommet har ingen dusjsone, og motfall er ikke registrert. Terskeloverhøyden ved begge dører fremstår god, men membranoppkant er ikke synlig og funksjonsprøving er ikke utført. **Levetid:** **130 %** • 26/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Gulvsluket ligger delvis under vaskemaskin og innredning og er derfor ikke kontrollert. Sluktype og membrantilslutning mot sluk er ikke vurdert. Membranoppkant er ikke synlig ved noen av dørene, og dokumentasjon for tettesjiktet er ikke fremlagt. **Årsak til forhøyet TG:** Tettesjiktet er av ukjent type fra den delvise oppussingen på 2000-tallet, og et udokumentert tettesjikt av denne alderen er ved eller over forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1. Plasseringen under maskiner og innredning hindrer inspeksjon og periodisk rengjøring av sluket. **Konsekvens:** En utetthet ved sluket eller i overgangen mot vegg kan la vann trenge ned i gulvet og veggene rundt. Slik lekkasje kan pågå lenge uten å bli oppdaget. **Levetid:** **300 %** • 54/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Synlige deler er kontrollert uten registrerte lekkasjer. Rørenes alder er ikke fastslått, og kobberrørene kan ut fra boligens alder være fra byggeår, noe som gir begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring (små nålstikkhull drevet av vannkvaliteten). Med uavklart alder er gjenværende funksjonstid for kobberrørene usikker. **Konsekvens:** Små lekkasjer kan oppstå uten forvarsel og gi vannskade i vegger og gulv rundt rørene. **Tiltak:** Kobberrørenes alder må påregnes avklart, og rør fra oppføringsåret må påregnes skiftet innen få år. **Levetid:** **108 %** • 54/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjonen består av en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Tilluft skjer via spalte under dørbladet.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har varmtvannstank, innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen vurderes under VVS. **Levetid:** **173 %** • 26/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2), da veggene er av murverk. Alternativ fuktkontroll med instrument er foretatt - ingen negative fuktavvik regsitrert Sluket ligger delvis skjult under maskiner og innredning, og membranen er ikke synlig ved dørene.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt. Membrantype og utførelse fra oppussingen kan derfor ikke verifiseres.*

Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 16 · Vaskerom



Bilde 17 · Vaskerom

INNVENDIG

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.

Kjøkkenet er totaloppusset med ny innredning, nye overflater og hvitevarer i 2025, og fremstår som et helhetlig, oppgradert rom uten eldre gjenværende elementer.

Overflater – Vegger og himling TG 0	Vegger og himling av MDF-panel er nye fra oppussingen og fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll.
Overflater – Gulv TG 0	Gulv av laminat er lagt ved oppussingen. Gulvet fremstår nytt uten registrerte skader ved visuell kontroll.
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon over kokesone skjer via ventilator med kullfilter innebygd i platetoppen, uten avkast til det fri. Rommet har for øvrig kun ventil på vegg, og avtrekksvifte er ikke montert - det er dette som utløser TG:2. Komfyrvakt er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Omluftsventilatoren med kullfilter renser luften for fett og lukt, men slipper den tilbake i rommet uten å føre fukt fra matlaging ut av boligen. Ved oppussingen ble det verken etablert mekanisk avtrekk fra rommet eller montert komfyrvakt. **Konsekvens:** Fukt og matos fra matlaging blir værende i boligen og kan over tid gi høyere luftfuktighet og kondens på kalde flater. Uten komfyrvakt slås ikke platetoppen av automatisk hvis den blir stående på, noe som øker risikoen for komfyrbrann. **Tiltak:** Komfyrvakt må påregnes montert før videre bruk av platetoppen. Mekanisk avtrekk fra kokesonen med avkast til det fri må påregnes etablert.

Vann-/avløp
TG 2

Under kummen er det trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast, med ryddig føring og synlige koblinger. Vannstopper med fuktsensor er ikke montert.
Årsak til forhøyet TG: Lekkasjesikring med automatisk vannstopp ble ikke installert ved oppussingen. Slik sikring forutsettes for nye vanninstallasjoner i rom uten sluk.
Konsekvens: Kjøkkenet har vanntilkoblinger, men ikke sluk i gulvet. En lekkasje under benken kan derfor pågå uoppdaget, slik at vann trenger inn i skapbunner, sokkel og gulvkonstruksjonen før skaden blir synlig.
Tiltak: Vannstopper med fuktsensor ved vannpunktene under benken må påregnes montert innen få år.

Innredning og utstyr
TG 0

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon og opplyses montert i 2025. Innredning og hvitevarer fremstår nye uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

Levetid: **4 %** • 1/25 år



Bilde 18 · Kjøkken



Bilde 19 · Kjøkken

INNVENDIG

Toalettrom

TG 1

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 med dør fra gang i 1.etasje, nyere oppusset. Dokumentasjon på utført arbeid eller angivelse av fagansvarlig er ikke fremlagt. Rommet fremstår med gjennomgående nye overflater og installasjoner.

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

24 % • 6/25 år

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger og himling av MDF-panel fra nyere oppussing. Overflatene fremstår uten synlige skader, riss eller fuktindikasjoner ved visuell kontroll. MDF-panel tåler fukt dårlig, og rommet mangler avtrekk (se punkt «Ventilasjon»).

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av laminat fra nyere oppussing. Ved visuell kontroll fremstår gulvet rundt klosett og servant uten synlige skader eller fuktskjolder. Fuktmåling er ikke utført.

Ventilasjon	*Rommet har verken mekanisk eller naturlig avtrekk, og lufting er kun mulig via vindu. Dette oppfyller ikke kravet til avtrekk i toalettrom. (Se punkt «Ventilasjon» senere i rapporten for samlet vurdering.).*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Gulvmontert klosett i porselen med skjult sisterne, samt servant med innfelt kum i kompositttbenkeplate på baderomsmøbel i tre. Sanitærutstyret fremstår uten synlige riss, sprekker eller lekkasjesymptomer ved visuell kontroll.

INNVENDIG

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.

Innvendige overflater er kontrollert i tilgjengelige rom, med en oppgraderingshistorikk som spenner fra en større oppussing utover 2000-tallet til nyere arbeider i 2025.

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

5 % ● 1/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater og panel. I himlingen rundt pipen i stue i 2.etg registreres eldre fuktskjolder, og platen har svellet. Vurderingen er visuell, og fuktmåling er ikke utført.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat og fliser. Laminatet opplyses lagt i 2025, mens flisenes alder ikke er oppgitt.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 1

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

Rom under terreng består av uinnredede betongvegger, der deler av bakveggen grenser mot tilbakefylte masser inn mot fjell. Selger, som er grunnentreprenør av yrke, opplyser å ha oppgradert drenering og fuktsikring på et ukjent tidspunkt, uten at dette er dokumentert. Rommet fremstår for øvrig i opprinnelig, uinnredet stand.

Vegger og himling TG 1	Uinnredede betongvegger, der deler av bakveggen ligger mot tilbakefylte masser inn mot fjell. Tilgjengelige vegg- og himlingsflater fremstår tørre ved visuell kontroll. Dette gjelder også etter en periode med nedbør over normalen i følge selger. Selger oppgir videre at drenering og fuktsikring er oppgradert på et ukjent tidspunkt. Veggen mot tilbakefylte masser er fortsatt utsatt for fuktbelastning fra terreng og vil være en risikokonstruksjon ved en eventuell innredning.
Tilfaregulv og utforede vegger	Veggene står som uinnredede betongvegger uten påforing - hulltaking er derfor ikke utført. Ved en senere innredning med påforede vegger eller oppforet gulv mot terreng blir konstruksjonen en kjent risikokonstruksjon. Fukt fra grunnen kan da bli stående i lukkede trekonstruksjoner.
Ventilasjon TG 1	Rommet ventileres kun med naturlig ventilasjon. Med denne løsningen varierer luftutskiftingen med årstid og temperaturforskjeller. Synlige flater fremstår tørre ved befaringen.

Nedbør siste 30 dager: *102 mm (moderat) fordelt på 18 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Skadedyr er en del av bolig fra 1972.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter er registrert ved befaring. Eier opplyser å ikke kjenne til forekomst av skadedyr i boligen.

INNVENDIG

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.

Pusset teglpipe fra byggeår og stålpipe installert i 2005, med tilhørende ildsteder anskaffet på ulike tidspunkt fram til nyeste ovn på kjøkkenet i 2025. Anlegget betjener tre ildsteder fordelt på stue, gang i 1.etg og kjøkken. Dokumentasjon i form av tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pusset teglpipe fra byggeåret med to tilknyttede ildsteder: en vedovn av nyere dato og en eldre støpejernsovn i gang i 1.etg. Stålpipen fra 2005 betjener en ny peisovn på kjøkkenet fra 2025, og rørgjennomføringen med tetteplate er synlig. Pipeløpene er kun besiktiget visuelt på synlige deler. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.
Årsak til forhøyet TG: Teglpipen er rundt 54 år gammel og har passert forventet levetid for murt pipe. Tettheten i pipeløpet kan ikke vurderes uten innvendig kontroll. Avskallingen rundt sotluke-innfatningene er forenlig med varmebevegelser og fukt i overgangen mellom støpejern og puss, fordi materialene utvider seg ulikt ved oppvarming.
Konsekvens: Utette sotluker eller skjulte sprekker i den gamle pipen kan gi røyklekkasje til gangen og tilstøtende rom. Det gir brannfare og risiko for karbonmonoksid (giftig, luktfri gass) i inneluften.

Levetid: **3 %** • 1/30 år



Bilde 20 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 21 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 22 · Ildsteder og skorsteiner



Bilde 23 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 3

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

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår med naturlig ventilasjon som opprinnelig løsning. Nyere krav til ventilasjon i oppholdsrom, jf. TEK17 § 13-2, er ikke oppfylt, men dette utgjør ikke et avvik fra forskriftene som gjaldt da anlegget ble bygget.

Tilluft og luftskifte TG 1	Naturlig ventilasjon er hovedprinsippet, supplert med ventilator med kullfilter på kjøkken og avtrekksvifte på bad.
Toalett og rom med avtrekk TG 3	Avtrekksvifte er registrert på bad, mens toalettrommet ikke har avtrekk. Dette tilfredsstiller verken byggeforskriftens krav på byggetidspunktet eller dagens krav til avtrekk fra toalettrom. **Årsak til forhøyet TG:** Toalettrommet mangler avtrekkspunkt. Fuktig og luktbelastet luft føres derfor ikke ut, og luftskiftet avhenger av utettheter og døråpning. **Konsekvens:** Fuktig luft og lukt kan bli stående i rommet og spre seg til resten av boligen. Over tid kan kondens gi misfarging og muggvekst på vegger og i himling. **Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig**

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløp. VVS-anlegget fremstår som sammensatt, med opprinnelige trykkvannsrør fra byggeår kombinert med nyere plastrør ført til fordeling. Varmtvannstank ble skiftet i 2009 og montert i rom med gulvsluk, og luft-til-luft varmepumpe kom til som supplerende oppvarming i 2018.

Det foreligger ikke samlet FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring for anlegget, og utvendige rørledninger i grunnen er ikke tilgjengelige for kontroll. Anlegget er oppført under Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert avvik mot datidens krav. Nyere krav i TEK17 § 15-5 om blant annet sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner er kommet til i senere forskrift og innebærer ikke forskriftsstridig utførelse for et anlegg fra byggeår.

Vannledninger
TG 2

Trykkvannsrørene av kobber fra oppføringsåret med messingkoblinger og er rundt 54 år gamle. Enkelte nyere plastrør i rør-i-rør-system er ført inn til fordeling, og eldre stigerør er viklet med tekstilbasert isolasjon. Hovedstoppekranen med spak sitter ved gulv og har korrosjon og hvit avflassing på overflaten. Hovedvannledningen er malt, så materialet kan ikke fastslås sikkert. Forventet levetid for kobberrør iht. NS 3600 Tabell C.5 er i stor grad medgått. Kun synlige rør er vurdert; rør i vegg og gulv er ikke kontrollert.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør i denne alderen får økende risiko for groptæring, en lokal innvendig tæring drevet av vannkvaliteten som kan utvikle seg uten synlige ytre tegn. Korrosjonen på hovedstoppekranen er forenlig med langvarig eksponering og kan svekke kranens funksjon.
Konsekvens: Små hull i rørveggen kan gi lekkasje, og vann fra skjulte rør kan skade gulv og vegger før det oppdages. En hovedstoppekran som går tregt eller ikke stenger helt, gjør det vanskeligere å stoppe vannet ved en lekkasje.
Levetid: **57 %** • 17/30 år

Avløpsledninger
TG 1

Avløpsrør av plast (PVC) med synlig grenrør og vannlås. Rørenes alder er ikke dokumentert, og kun synlige rørstrekk er vurdert.
Levetid: **180 %** • 54/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 2

Varmtvannsbereder CTC Ferro Fil R/F-300 på 285 liter, iht. typeskilt produsert i uke 19/2009 og dermed anslagsvis 17 år gammel. Berederen står i vaskerom med gulvsluk og er tilkoblet strøm via støpsel, ikke fast anlegg med bryter. Forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er medgått med mer enn 50%.
Årsak til forhøyet TG: Berederen har passert 15 år, og risikoen for innvendig tæring i ståltanken øker med årene.
Konsekvens: Tanken kan begynne å lekke og vil etter hvert slutte å levere varmtvann.
Levetid: **49 %** • 17/35 år

Varmepumpe
TG 1

Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Mitsubishi MSZ-FH35VE er montert i 2.etg. Typeskiltet angir produksjon i juli 2013, mens monteringen ifølge selger skjedde ca. 2018.
Levetid: **27 %** • 8/30 år (opplyst)

Vannledninger (utvendig)
TG 2

Stikkledningen for vann er synlig i sokkeletasjen. Hovedvannledningen er ifølge selger tilkoblet en nyere plastledning fram til anboring på kommunal ledning utenfor eiendommen. Årstall og dokumentasjon for utskiftingen foreligger ikke.
Årsak til forhøyet TG: Ukjent alder og manglende dokumentasjon gir usikker gjenværende funksjonstid iht. NS 3600 Tabell C.5.
Konsekvens: En lekkasje i ledningen under bakken kan gi vann i grunnen rundt huset før den oppdages.
Tiltak: Årstall, materiale og utstrekning for den nyere ledningen avklares mot dokumentasjon fra kommunen eller utførende. Gjenstår en eldre ledningsdel mellom huset og den nye ledningen, må den påregnes skiftet.
Levetid: **42 %** • 17/40 år

Avløpsledninger (utvendig)
TG 2

Utvendige avløpsledninger er ikke tilgjengelige for kontroll. Rørledningene ut av huset er eldre, og materiale og alder er ikke dokumentert. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert dersom ledningene er fra oppføringsåret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Avløpsledninger i denne alderen kan få sprekker, forskyvninger i skjøtene og innvekst av røtter.
Konsekvens: Skader på ledningen under bakken kan gi tilstopping, tilbakeslag i avløpet og lekkasje av avløpsvann i grunnen rundt huset.
Levetid: **135 %** • 54/40 år

Septik/slamavskiller

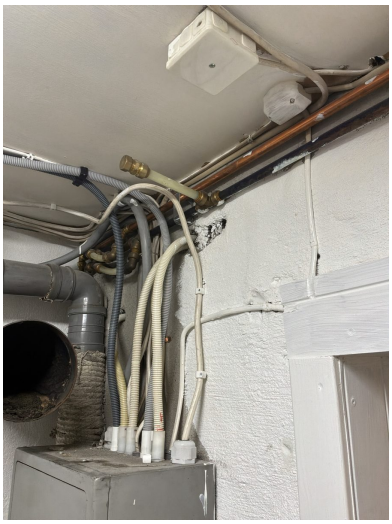
Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

Oljetank (utvendig)

Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 24 · VVS



Bilde 25 · VVS



Bilde 26 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbrytere, og har en selvinnmeldende, digital strømmengdemåler med påført samsvarserklæring for måleren. Skjemaet har håndskrevne endringer og overstrykninger, som viser at anlegget er ombygd og utvidet flere ganger uten at dokumentasjonen er fullstendig oppdatert.

Ifølge selger er det installert varmekabel på kjøkken, bad og i gang i 1. etasje, men installasjonsårstallet er ikke avklart, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som utførte arbeidet.

For øvrig er ledningsanlegget overflatemontert med plastkappet kabel, og enkelte kabel- og kontaktpunkter bærer preg av å være montert av ufaglærte. Samsvarserklæring for det elektriske anlegget for øvrig er ikke fremlagt under befaringen, og fagmessig utførelse av senere endringer kan derfor ikke dokumenteres. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig.

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



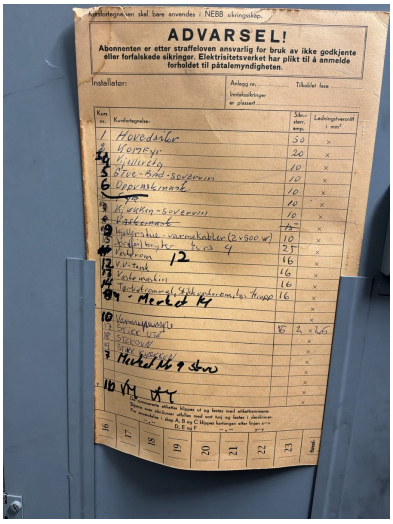
Bilde 27 · Elektrisk anlegg



Bilde 28 · Elektrisk anlegg



Bilde 29 · Elektrisk anlegg



Bilde 30 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert.*
Slokkeutstyr	*Slokkeutstyr er ikke synlig ved befaringen. Dagens krav er at alle boliger har husbrannslange eller håndslokker.*
Rømningsveier	*Rømningsveier går via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Boligen er én branncelle uten brannskillekonstruksjoner.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik *Enkelte forstøtningsmurer i terrenget er ikke sikret mot fall. Andre HMS-avvik er ikke registrert ved visuell befaring.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig.

Radonsperre og annen radonsikring mot grunnen er ikke registrert, noe som avviker fra dagens krav i TEK17 § 13-5. Radonmåling er ikke fremlagt, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Avtrekk uten tilstrekkelig tilluft kan gi undertrykk i boligen og kan ha sammenheng med økt innsug av radonholdig jordluft gjennom utettheter mot grunnen. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ og grenseverdien 200 Bq/m³ (årsmiddelverdi). Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales.

Radon aktsomhet: *Usikker 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.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

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)

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)

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. Trinnlyd 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

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 befaring.

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

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 trevirket 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 Totrinnstetning mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, 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 befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

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 dampsperren, 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 dampsperren, 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)

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

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)

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 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

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)

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)

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)

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 fuktbelastede 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 — fuktsøk og eventuelt hulltaking gir sikrere holdepunkter enn synlig inntrykk alene.

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

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 befaring alene.

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

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

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)

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)

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)

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)

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Nyveien 7, 3282 KVELDE

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyveien 7	Nyveien 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1993

Har eieren 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.

33 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Sundet, Martin Larsen

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**

2005

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovert bad i hovedetasje i 2005 av Arne Andersen. Vaskerommet ble overflateoppusset ca 2010. Arbeid utført som egeninnsats. Toalettrommet nede ble overflateoppusset i 2025 som egeninnsats.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arne Andersen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet takstein på boligen som egeninnsats.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vinduer sporadisk over årene som egeninnsats.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet kledningsbord på 3 av 4 vegger sporadisk siden 2005.

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

Oppdaget fukt i garderobeskap i kjellerstue for ca 15 år siden. Skyldtes Leca-mur ikke var pusset. Ble den gangen pusset, og satt på grunnmursplast (Platon), samt tilbakefylt med pukk. Ikke merket noe til fukt siden.

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**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny innmat i sikringsskap i ca. 2007.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvelde elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Det elektriske anlegget på kjøkken er skiftet ifbm. oppussingen.

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2010

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny inntakskabel for strøm.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kvelde elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2005

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye innvendige vann- og avløpsrør på badet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Arild Lysebo

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2005

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye innvendige vannrør på kjøkkenet ifbm. tilbygget.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Arild Lysebo

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Har tidligere vært nedgravd tank. Tank og rør er fjernet i 2010.

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**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfeldt Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn stålpipe på kjøkkenet i 2005.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ja, mangler ferdigattest på tilbygg, samt godkjenning av fasadeendringer. Vi er i søknadsprosess med kommunen pt. for å få dette omsøkt og godkjent.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28930834

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Martin Larsen Sundet	**2026-10-02**

Identification

Martin Larsen Sundet

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

enova

Energiattest



Adresse **Nyveien 7, 3282 KVELDE**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367193**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12096844**
Gårdsnummer **2092**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,16**

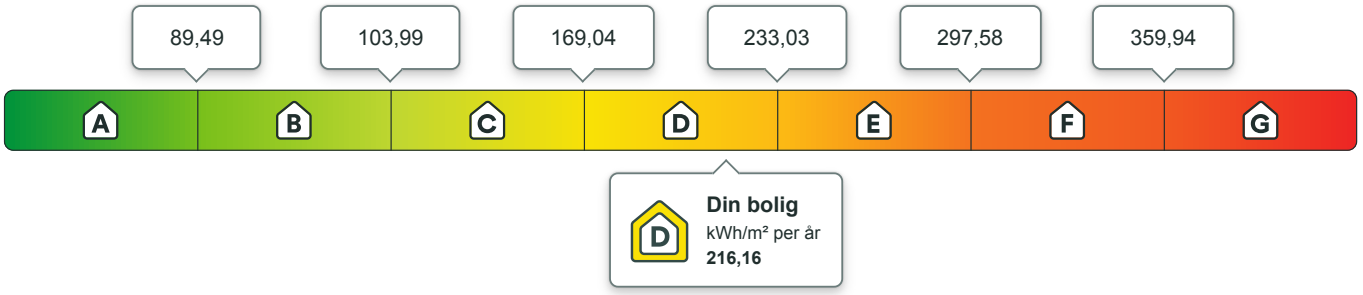
Nyveien 7, 3282 KVELDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 014,41	**219,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nyveien 7, 3282 KVELDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nyveien 7, 3282 KVELDE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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: 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 varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

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

Utskriftsdato: 25.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2092	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 7, 3282 KVELDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 874 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 87 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1

	Delareal	872 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf	
Delarealer	**Delareal**	87 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_Holmfoss
	Delareal	872 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	874 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	3 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	188.01	
Navn	Brattås Nordre	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.10.1973	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/279/188.01_Bestemmelser_551.pdf	
Delarealer	**Delareal**	868 m^2
	Formål	Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 25.09.2026

Larvik kommune

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2092	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nyveien 7, 3282 KVELDE								

Situasjon

Røykvarslere	2 frittstående
Slukkeutstyr	1 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
4	3	10.09.2021	13.09.2022	utført	utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
	Adkomst til skorstein på tak	Boligen mangler trinn på taket	15.10.2003

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2092	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyveien 7, 3282 KVELDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

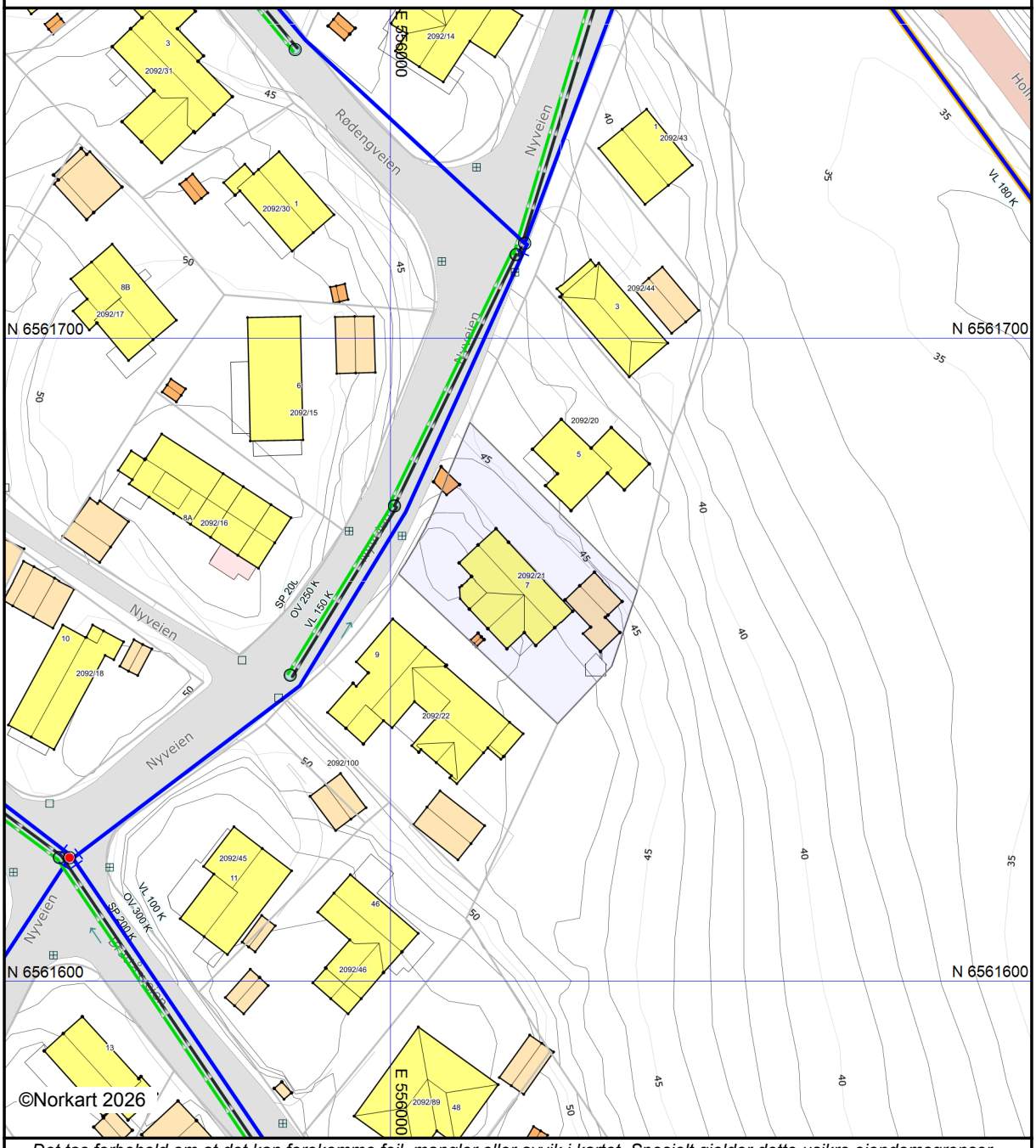
Eiendom: 2092/21
Adresse: Nyveien 7
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET NORDRE BRATTÅS, KVELDE, HEDRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

a) Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense bør fortrinnsvis bestå av eneboliger. Et mindre felt ca. 3,5 da øst for Sundbyveien, på planen merket med A, kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse (blokk e.l.).

b) Butikker tillates ikke innredet i området. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken.

§ 2

a) Husene skal om mulig plasseres som vist på planen.

b) Garasje i den villamessige bebyggelsen skal helst sammenbygges med våningshuset som en arkitektonisk helhet. Hvor dette ikke er mulig, skal plasseringen fastsettes av bygningsrådet. Garasje skal tegnes inn på situasjonsplanen, selv om den skal bygges senere. Avkjørsler skal være horisontale 1,5 m fra vegkant. Det skal skaffes parkeringsplass til 1 bil på egen tomt.

c) Garasjer og parkeringsplasser skal for den konsentrerte boligbebyggelsen utføres som fellesanlegg. Det skal være minst 1 garasjeplass og ½ biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 3

a) For bebyggelse bestående av eneboliger bør byggehøyden være 1 etasje. Konsentrert bebyggelse på feltet øst for Sundbyveien kan gis en byggehøyde på inntil 3 etasjer. For bratte tomter kan avtrapping av huset tillates hvis bygningsrådet finner det formålstjenlig, og dette kan gjøres innenfor rammen av byggeforskriftene.

b) Takvinkler bør være 0° - 27°. Knestokk og takoppbygg tillates ikke for eneboliger. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel.

§ 4

a) Farger på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

b) Mot veg kan tillates gjerde eller hekk inntil 80 cm høyde. Mellom tomtene kan oppsettes gjerde 80 cm høyt.

c. Søppeldunker og tørkestativer skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.

§ 5

a) På de regulerte gangvegene er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt.

b) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær og busker som er til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 6

a) Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

b) Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 23.7.1975

Stein F. Andresen

Stein F. Andresen

Utskriftsdato: 25.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2092/21//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	874,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6561671,06	**Øst**	556014,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6561660,72	556038,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,01	
2	6561648,96	556034,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,42	
3	6561640,04	556026,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,26	
4	6561663,36	556001,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,04	
5	6561678,29	556008,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,76	65,96
6	6561686,95	556012,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,37	

Utskriftsdato: 25.09.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2092	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nyveien 7, 3282 KVELDE								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 12.02.1971. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

H E D R U M K O M M U N E

Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **enebolig i tre på "Nyveien 7", gnr. 92 bnr. 21 i Hedrum.**

Byggherre: **Stein H. Nilsen.**

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: **Pussing av grunnmur over bakken.**

Underetg: **Panel på vegg mot pipe må fjernes til lovlig avstand som er 23 cm fra pipeløp.**

Merknader:

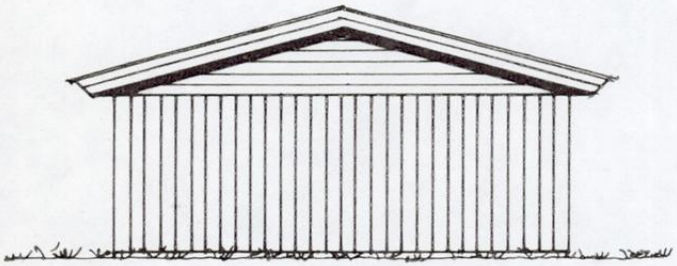
Gjenstående arbeider må utføres innen **1. 9. 1972.**

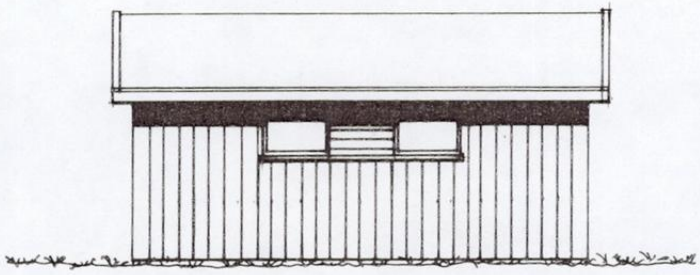
Hedrum kommuneingeniørkontor, den **24. 5. 1972.**

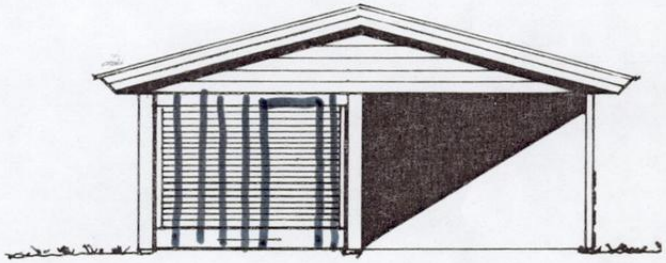
Kåre Sandboe
kommuneingeniør

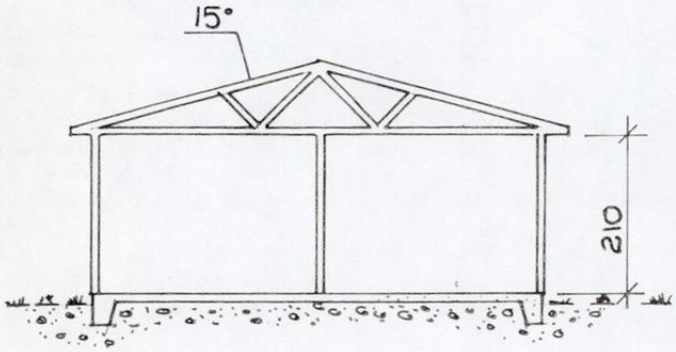
Hedrum kommune
Kommuneingeniøren

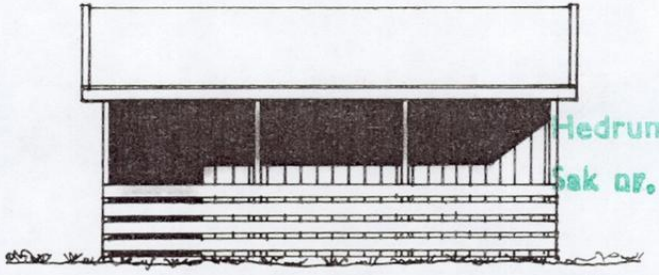
Tore Sørensen
avd.ing.

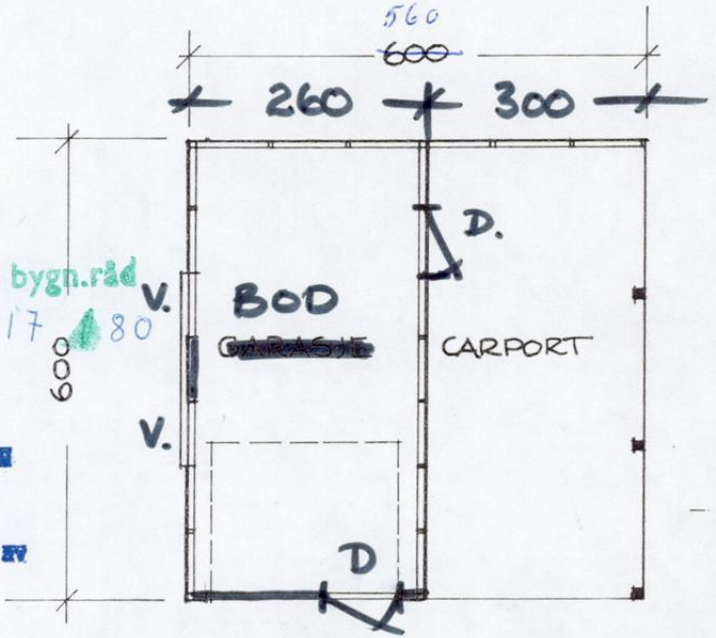












Hedrum bygn.råd
Sak nr. 17 80

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

TYPE III STAND. M/CARPORT
MURMÅL B × L = 579 × 593 CM
M = 1:100
10.11.77. S. HUNDSTAD

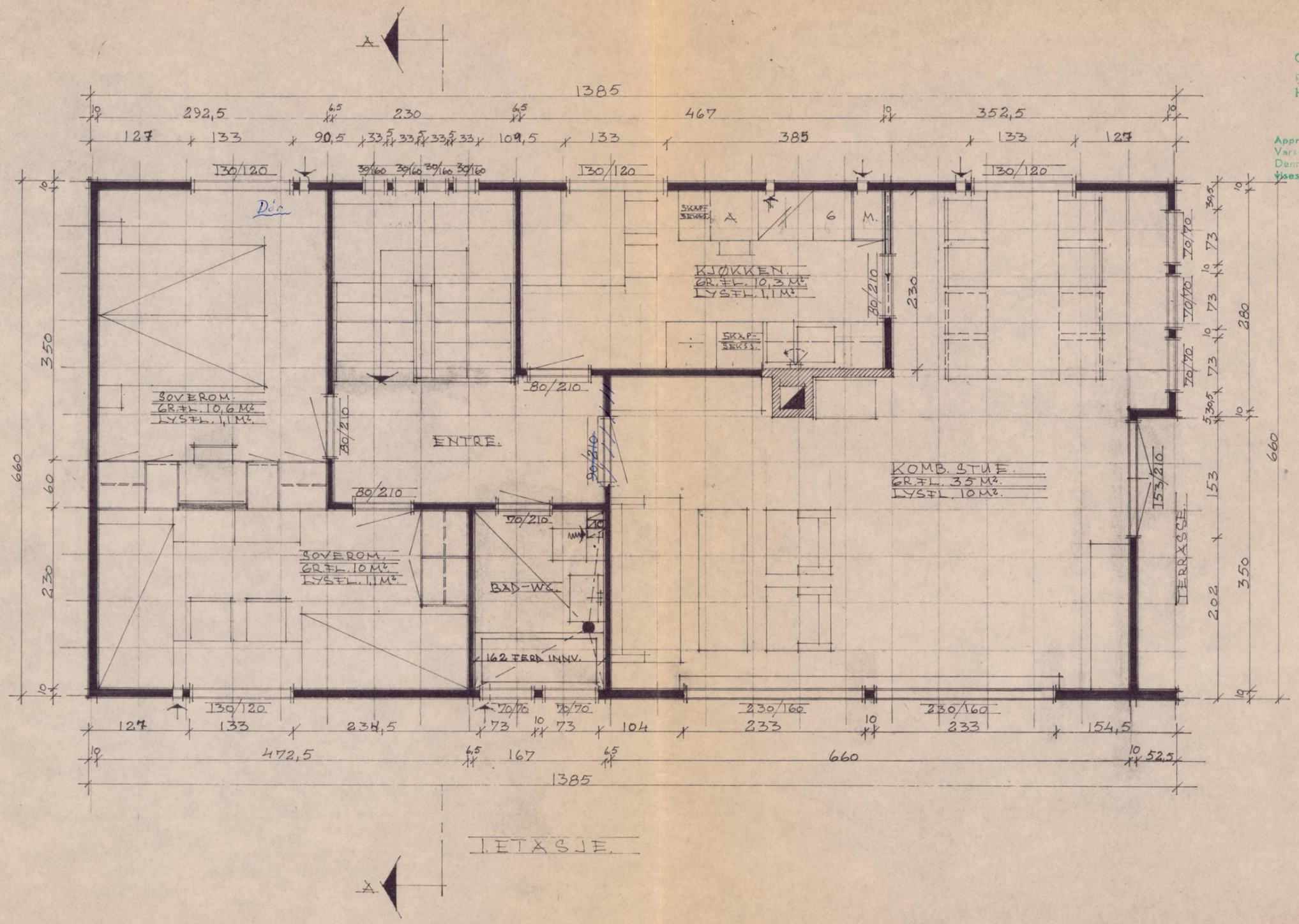
HEGGBRUK AS
3117 Svinevoll
Tlf. (033) 94 000-137



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 10317/

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for **eH år.**
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fram**vises av ansvarshavende ved kontroll**



1. ETASJE.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS

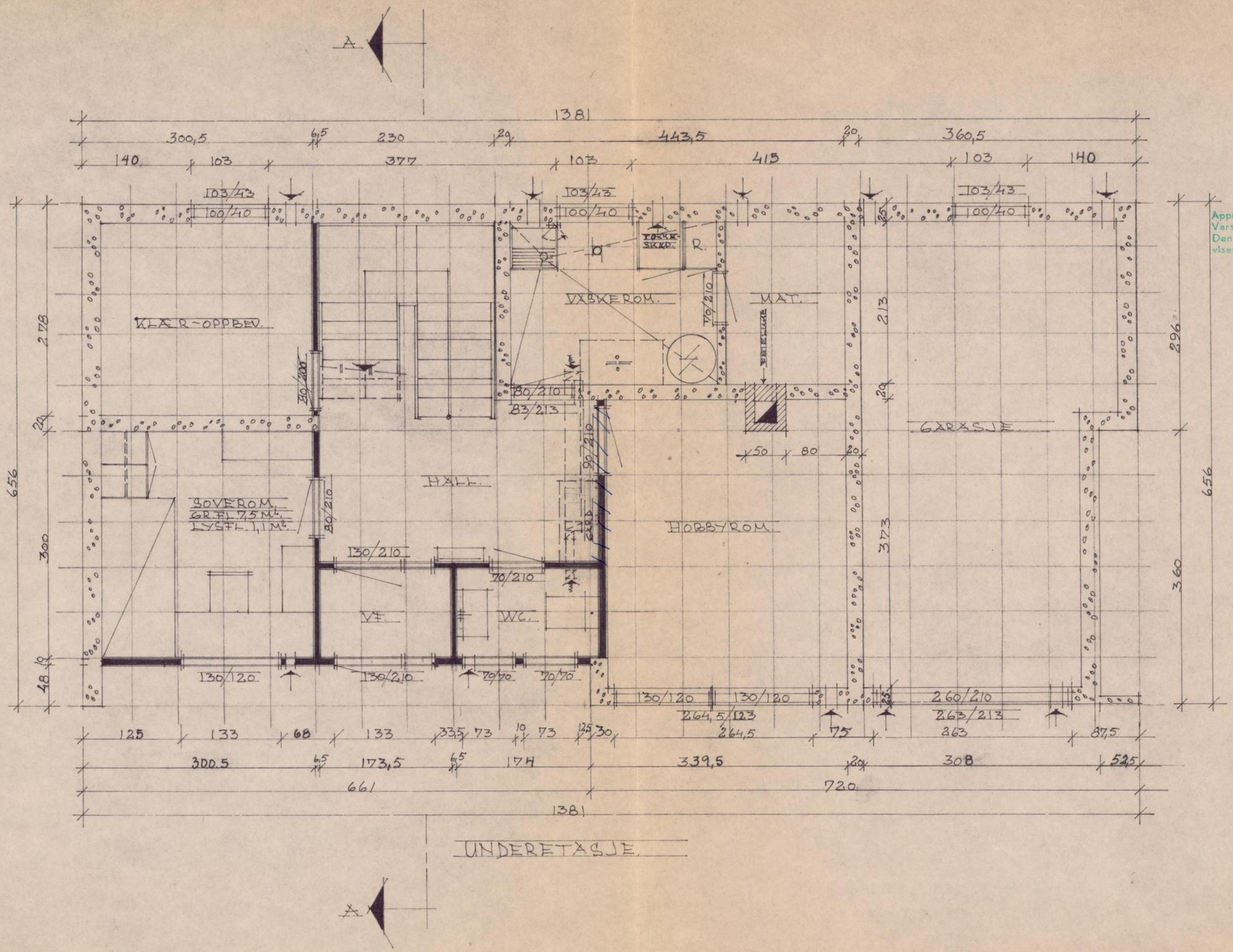
S. H. Arkitekter

BYGGHERRE:	KIKK-UT 70 A+	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGESTED:	ENEBOLIG. GR.FL. 89,5 M². BRA. AREAL 100 M².	DATO: 19/12 69.	1.
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 103/71

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/ tegninger framvises av ansvarshavende ved kontroll.



UNDERETASJE.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS A/S

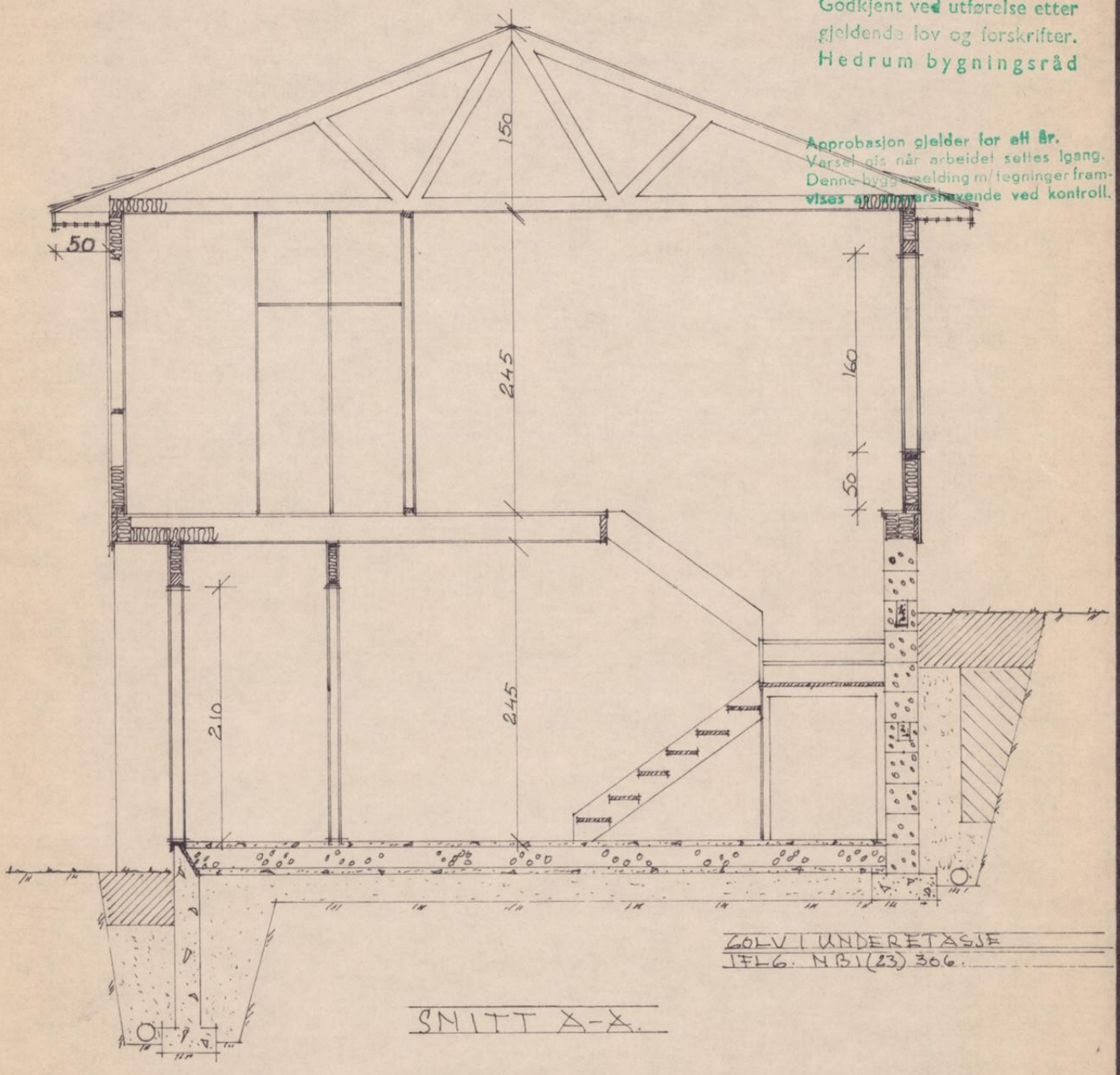
BYGGHERRE:	KIKK-UT 70 A+	MÅL: 1/50	BLAD 2.
BYGGESTED:	ENEBOLIG. GR.FL. 89,5 M². L.AREAL: 100 M²	DATO: 19/12-69	
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

TAKHELLING: 22°.

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 103/71

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne bygningsmelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.



GOLV I UNDERETASJE
IFLG. NBI(23) 306.

SNITT A-A.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

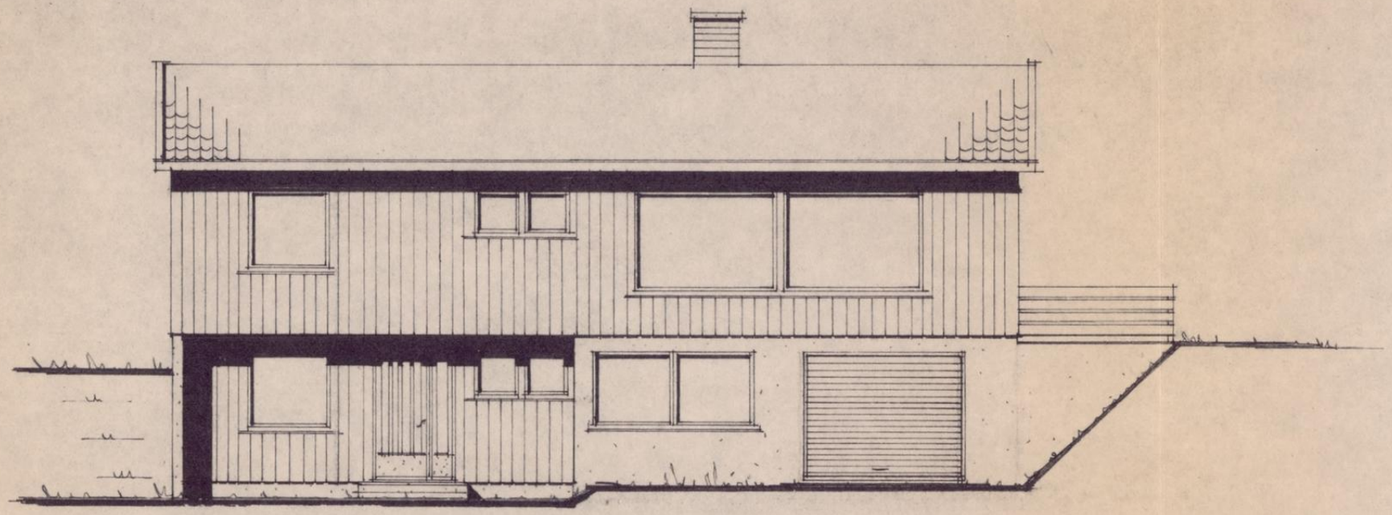
SOLHEIMHUS A/S

BYGGHERRE:	KIKK-UT 70 A+	MÅL: 1/50.	BLAD
BYGGESTED:	ENEBOLIG. GR.FL. 89,5 M². BRUKSAREAL: 100 M².	DATO: 19/12-69.	3
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

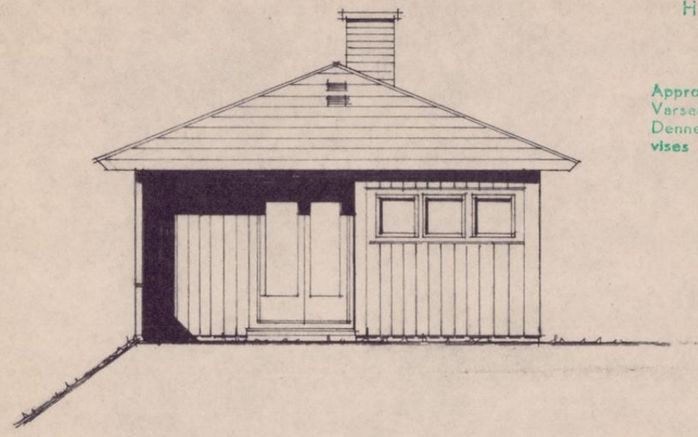
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 103 / 71

Godkjent ved utførelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

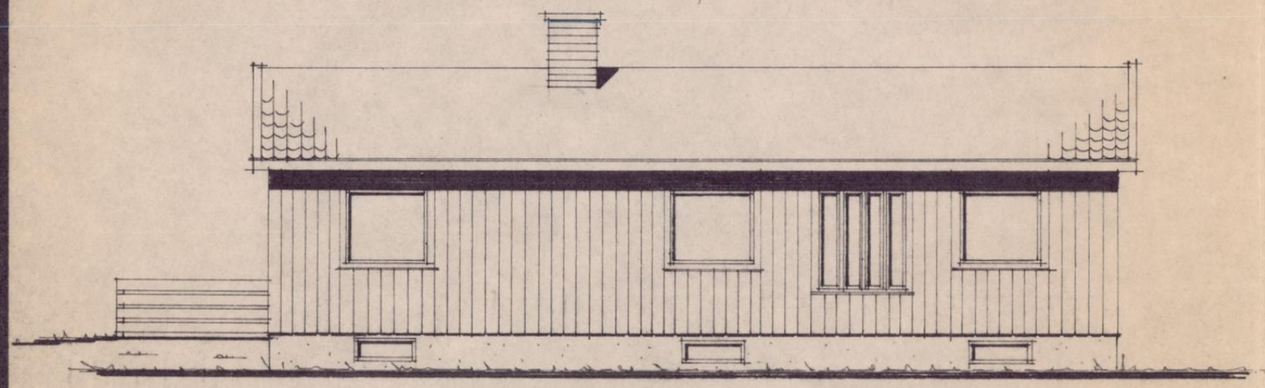
Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/ tegninger fram-
vises av ansvarshavende ved kontroll.



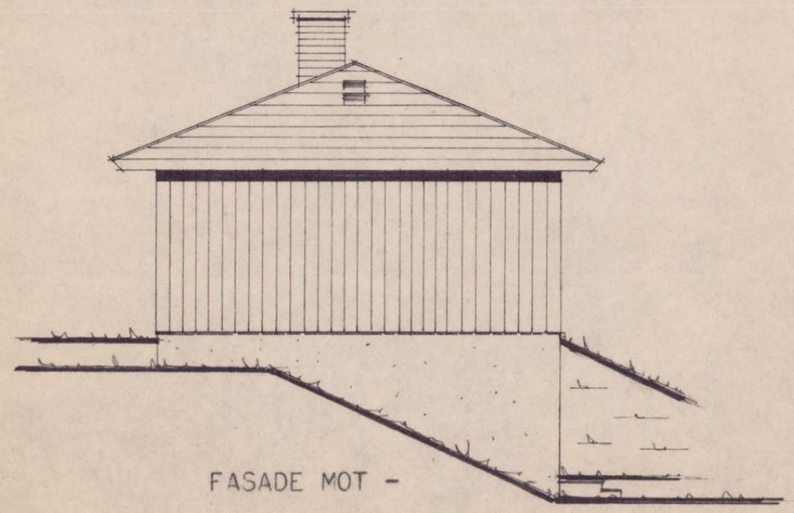
FASADE MOT -



FASADE MOT -



FASADE MOT -



FASADE MOT -

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS A/S

BYGGHERRE:	KIKK-UT 70 A+	MÅL: 1:100	BLAD
BYGGESTED:	ENEBOLIG, GR.FL. 89,5 M². LEIEAREAL: 100 M²	DATO: 19/12-69	4.
BYGGEKOM.:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Nyveien 7			92/21	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Ombygging	Bolig	30.5.80.	17.6.80.	202/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Stein Hugo Nilsen		Nyveien 7 3272 Kvelde		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Nordrum		Brattåsveien 41 3272 Kvelde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato		Stempel	
Larvik	9.2.1983.	J.S.	HEDRUM KOMMUNE Kommuneingeniøren Kåre Sandboe bygningssjef (Underskrift)

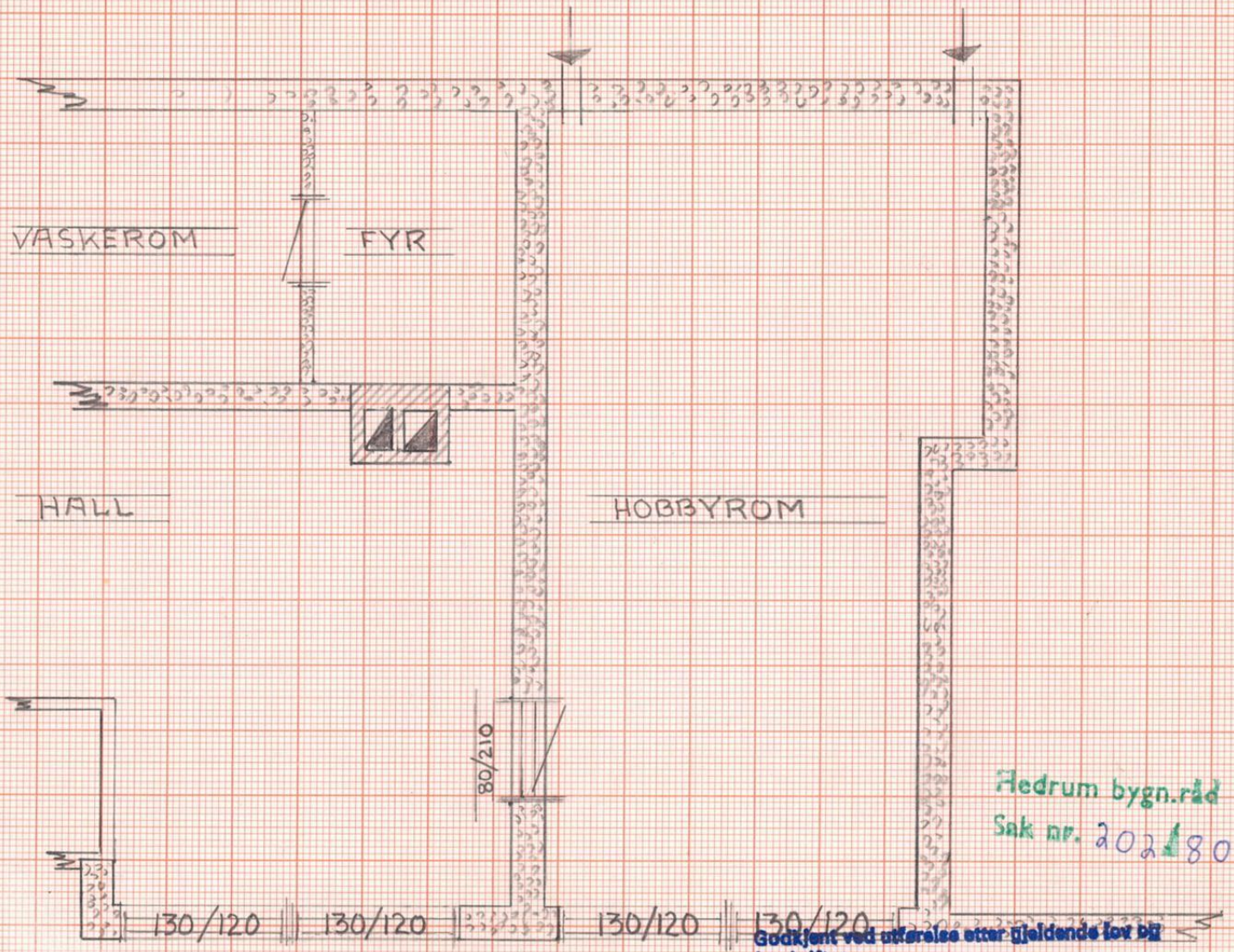
Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

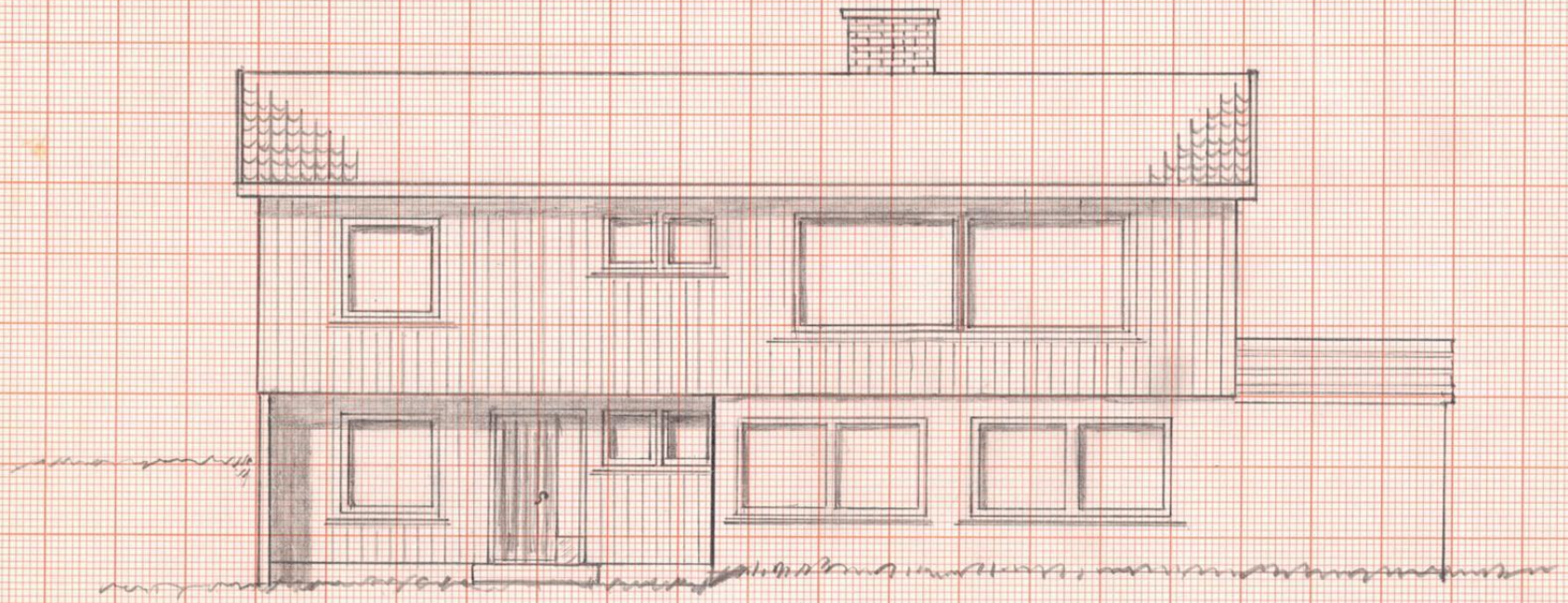
A4



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 202/80

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvist av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

A4



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 202480

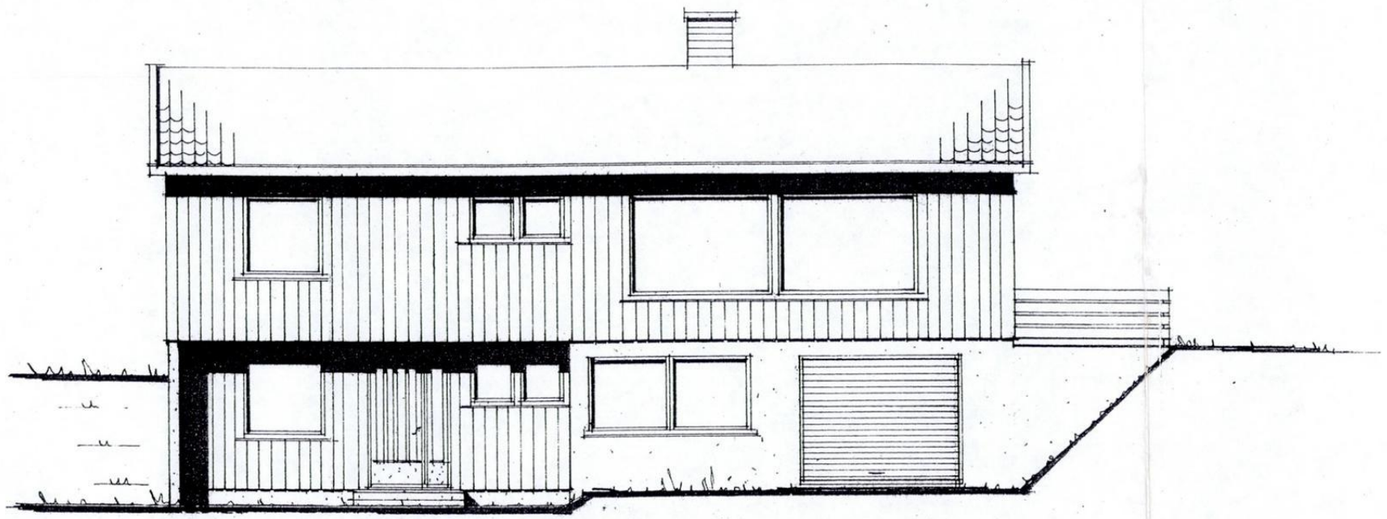
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

E1

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 103/71

Godkjent ved utførelse etter
§§ [illegible] i byggeforskriftene.
Hedrum byggningsråd

Anmeldelse gjelder kun arbeider
som utføres uten tilsyn.
Tegninger og beregninger fremsendes ved kontroll.

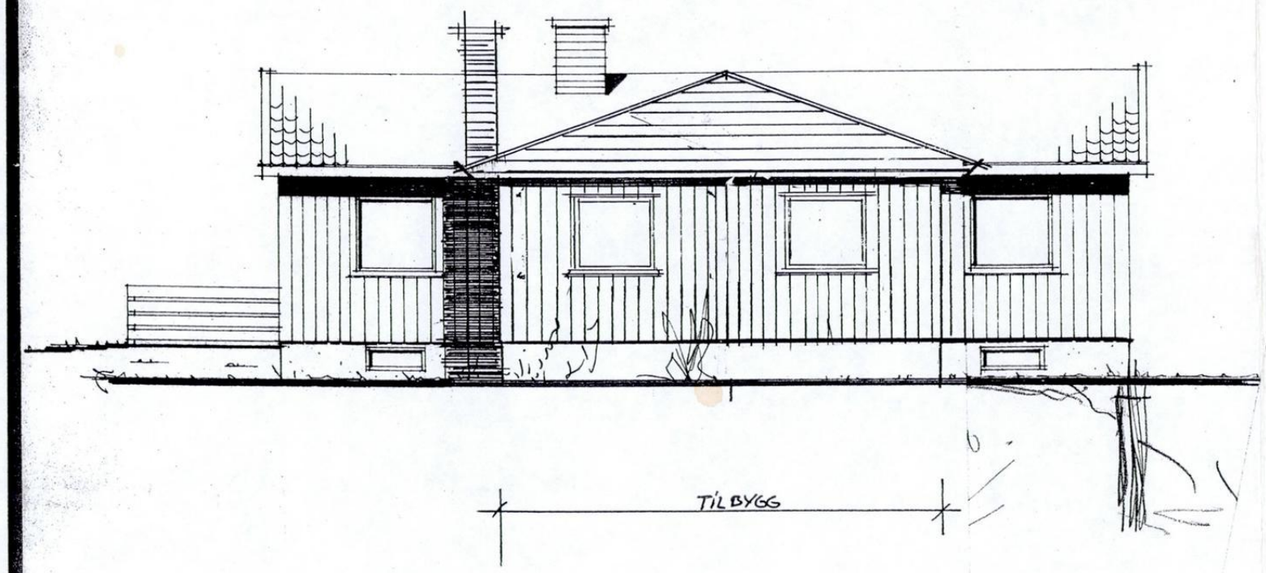


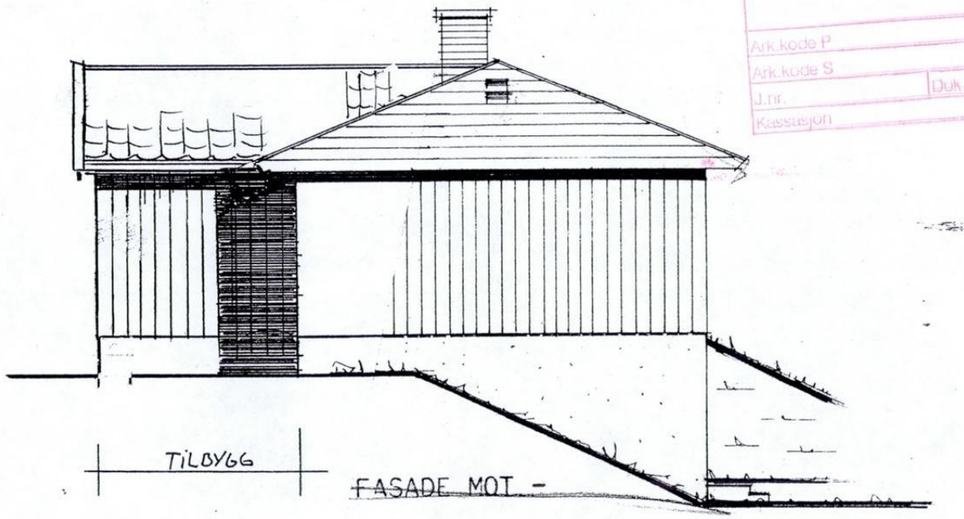
FASADE MOT -



FASADE MOT -

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. Saksbeh.
18 FEB 2002
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon





TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS

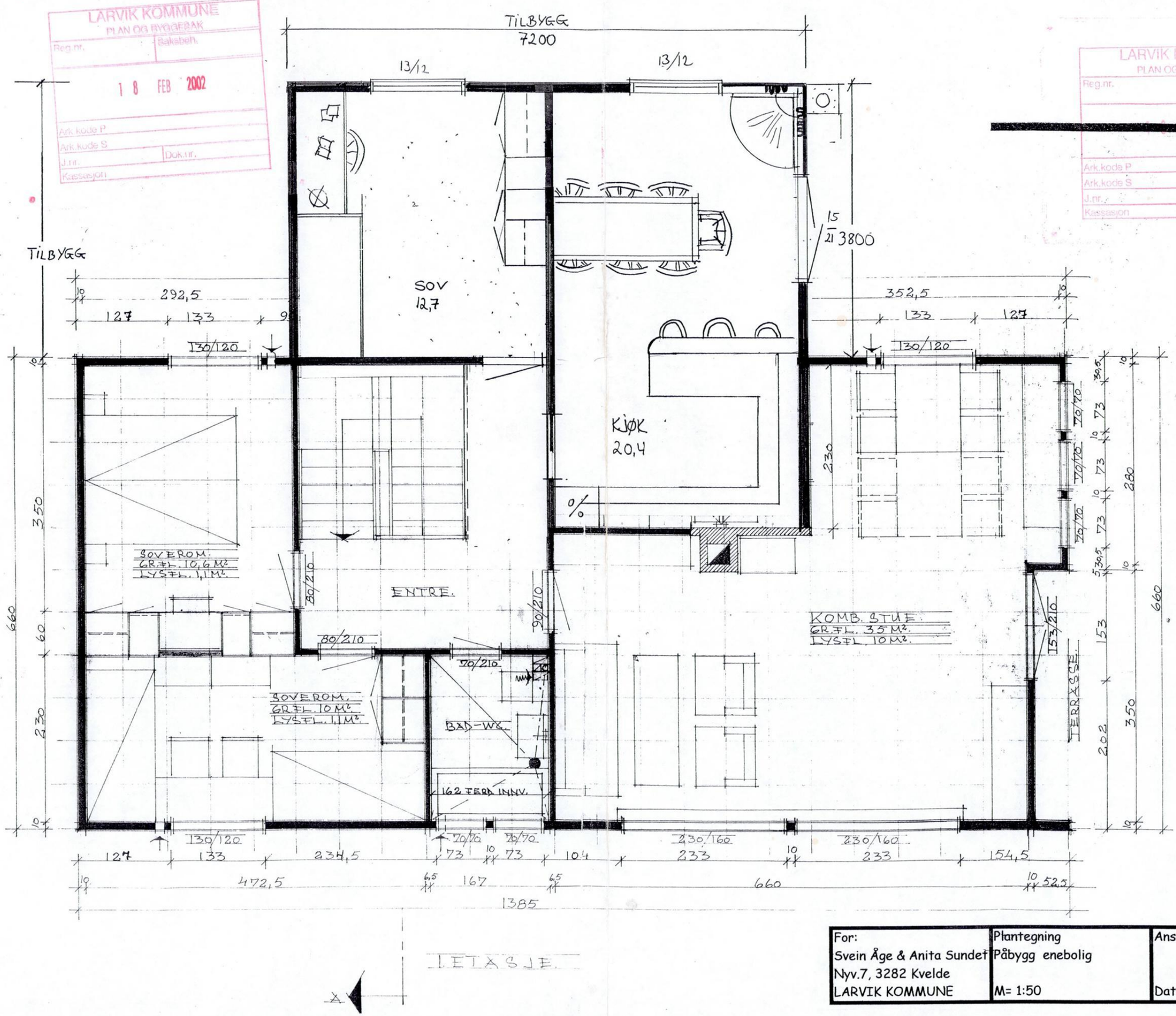
BYGGESTED:
BYGGEKOM.:

For:	Fasadetegninger	Ansv.søker:
Svein Åge & Anita Sundet Nyv.7, 3282 Kvelde LARVIK KOMMUNE	Påbygg enebolig M= 1:100	Dato: 02.01.02

E2

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
18 FEB 2002
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
2002
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon



For:	Plantegning	Ansv.søker:
Svein Åge & Anita Sundet Nyv.7, 3282 Kvelde LARVIK KOMMUNE	Påbygg enebolig M= 1:50	 Dato: 02.01.02

Gnr 2092
bnr 21

409TH
2092/21 Mål

Hedrum kommune
Kommuneingeniørens

Nr. 11/71

Dagbok nr. 669/71 Prt.koll nr. side

Larvik Sorenskriverembete

A 99

MÅLEBREV

Påtegninger:

At foranstående er overensstemmende med kartprotokollen bekreftes herved.

Larvik, 11.2.71.

Anton Kongelf
oppm.sjef

Antatt til tinglysing 12/2. 1971

For tinglysingen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
Larvik sorenskriverembete
som nr. 669 den 12/2 1971
Ført inn i grunnbok for Hedrum under gnr. 92 bnr. 11 og 21.

Janne Bang (sign.)
dfm.

Nr. 2254 Eneretr. Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

MÅLEBREV

År 1970 den 19. oktober ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"Nordre Brattås", gnr. 92 bnr. 11.

Skyldmark 1,49

Forretningen er rekvirert av Hedrum kommune v/rådmann Hall Trøan Galaaen som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Rolf Isaksen

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:
Hedrum kommune v/Rolf Isaksen

Grensebeskrivelse:

Parsellen er tilnærmet firkantet med hjørner A - C - F - G og H samt kurvepunktet B. Alle hjørner og kurvepunkt er i marken merket med nedslåtte jernrør. Siden A - B er avrundet etter en sirkelbue med R = 65 m.

Sidelengder: A - B = 16,65 m B - C = 8,90 m C - F = 36,85 m
F - G = 12,00 m G - H = 13,50 m H - A = 33,20 m
Diagonaler : C - G = 45,10 m G - B = 40,70 m B - H = 41,20 m

Arealet utgjør 873 m2--- åttehundreogsyttitre kvadratmeter

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 2 øre. Restskyld 1,47

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 11. 2. 1971

Anton Kongelf
oppm.sjef

Jostein Kjelsrud
Jostein Kjelsrud

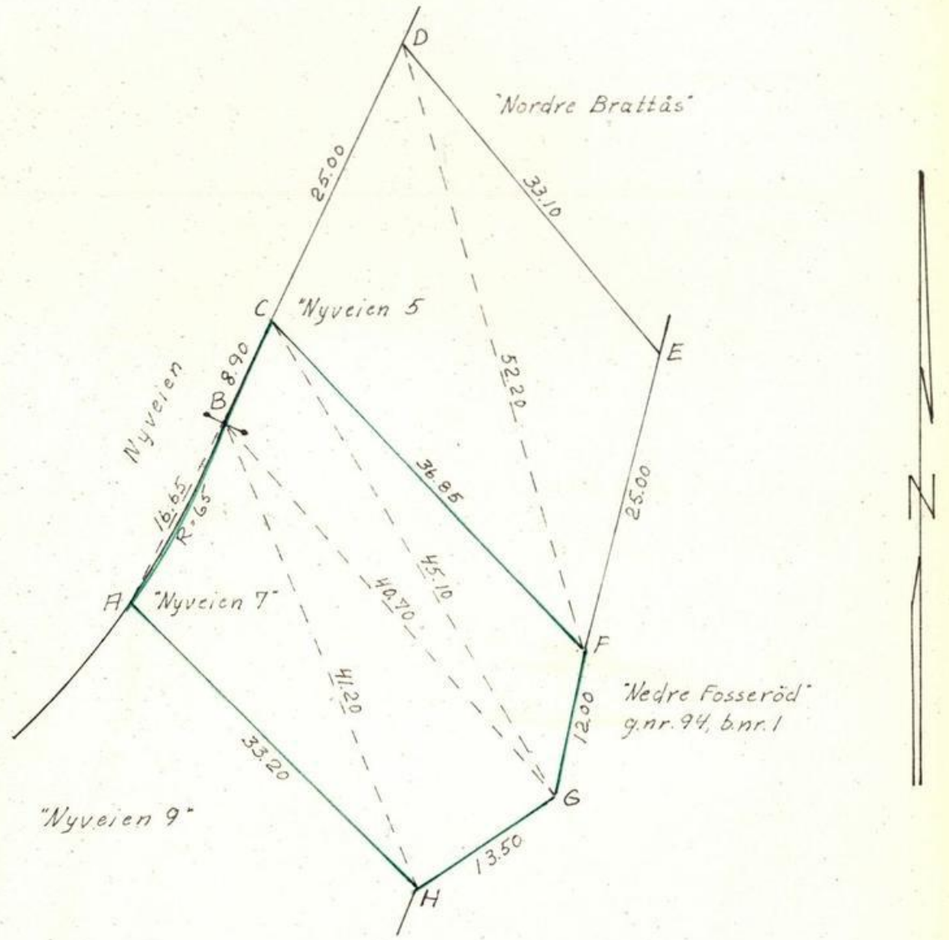
Gunnar Westby Larsen
Gunnar Westby Larsen

*Stryk det som ikke passer

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn:	"Nyveien 7"		gnr. 92	bnr. 21
Parsell	av	"Nordre Brattås"	gnr. 92	bnr. 11
Areal	873 m2		Målestokk	1: 500



Hedrum kommuneingeniørkontor, den 8. februar 1971

Anton Kongelf
Oppmålingssjef

Rolf Isaksen
Kartvitne



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Nyveien 7

Nabolaget Kvelde - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Brattåsfeltet Linje 214	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	22 min 19.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 279 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 19.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 20.2 km

«Jeg liker Kvelde/Fosserødåsen fordi det er befolka, men ikke for mye folk heller. Her har vi muligheten til det meste og veien til byen er kort.»

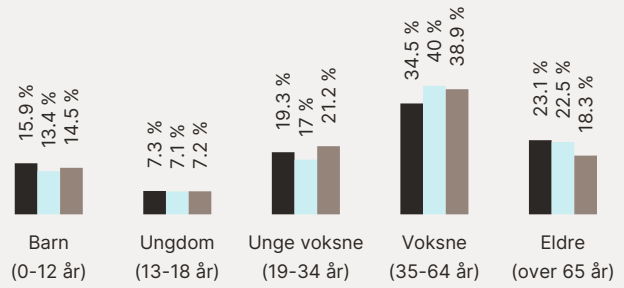
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvelde	1 256	543
Larvik kommune	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tun barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 1.1 km
Kvelde barnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 97/100

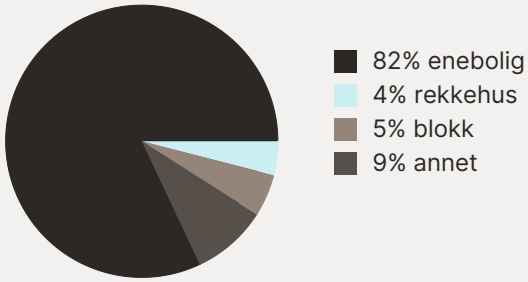
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Sport

Fosserødåsen Balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Kvelde idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	10 min 0.9 km
PDL Center Sandefjord	18 min
Sporty24 Sandefjord	18 min

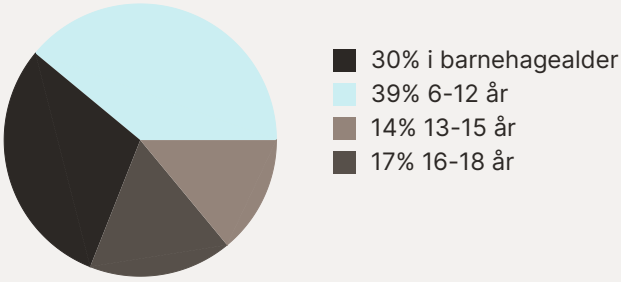
Boligmasse



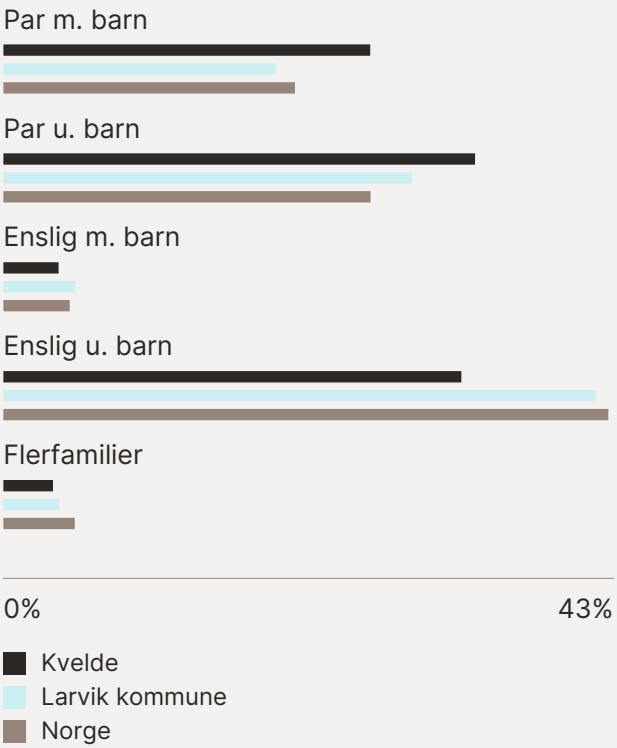
Varer/Tjenester

Nordbyen	19 min
Apotek 1 Nordbyen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

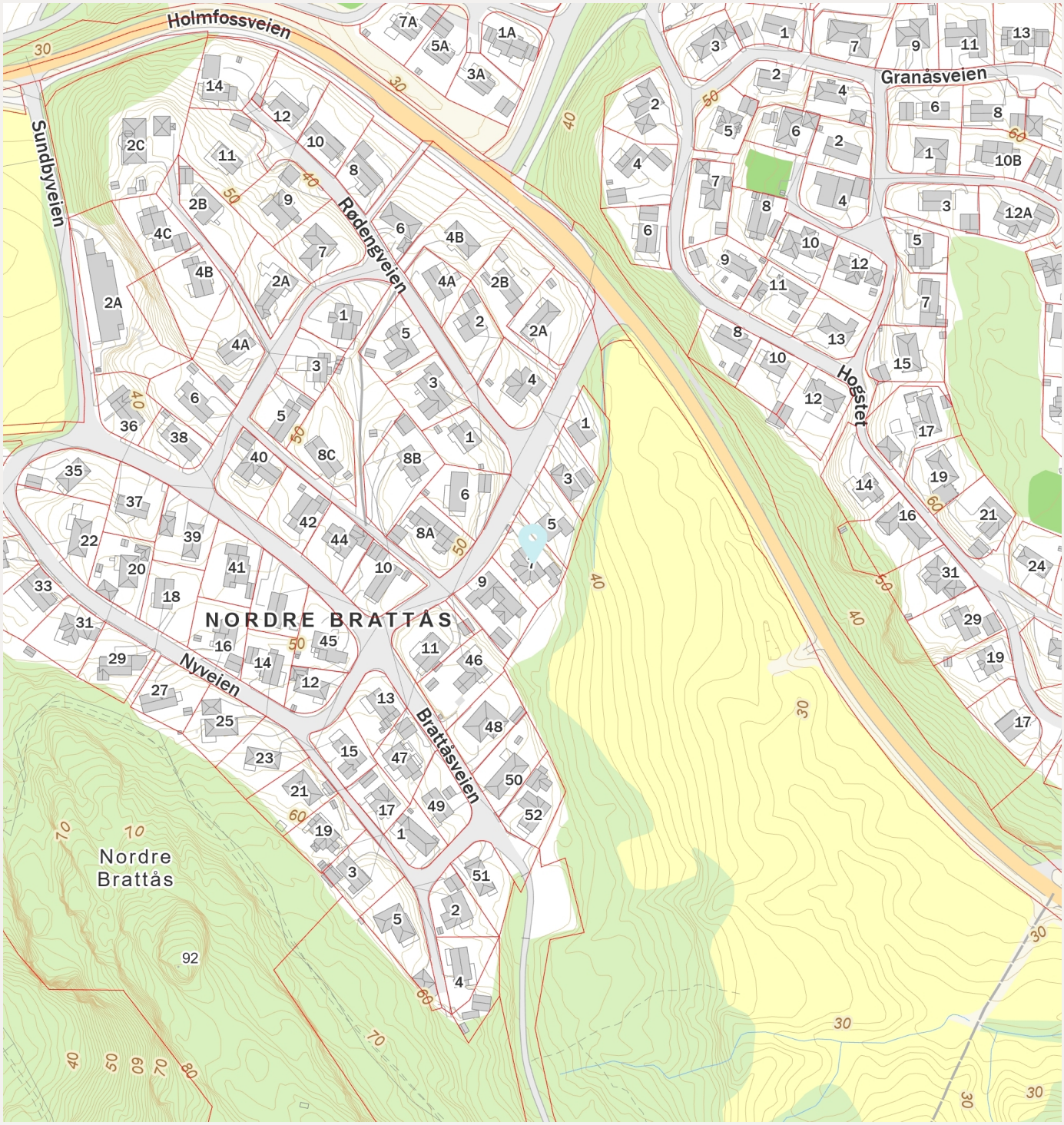


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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