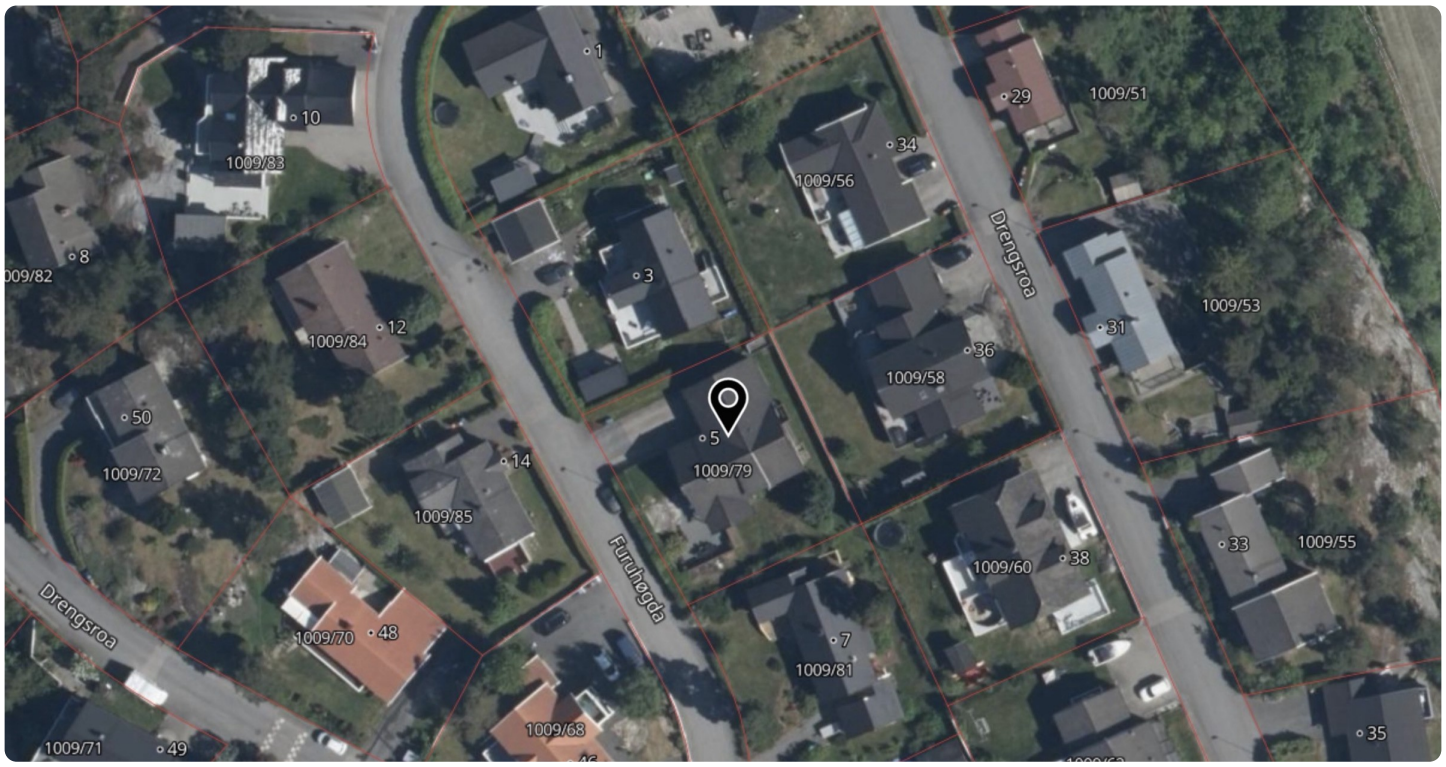
TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

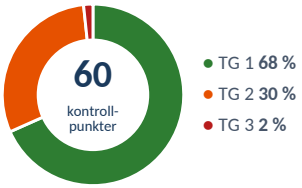
OPPDRAG 260831-001

Furuhøgda 5, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Furuhøgda 5 3260 LARVIK Gnr: 1009 Bnr: 79	Enebolig	1970	268 m²	241 m²	27 m²

Befaring / Rapport	31. august 2026 / 2. september 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

Stor familieenebolig over to plan beliggende i veletablert boligområde i Larvik, opprinnelig oppført i 1970. Boligen ble påbygget med ny 2.etg i 1996 i forrige eierskap, og senere er garasje og soverom påbygget samt tidligere carport innbygget til dagens spisestue i 2015. Selger er bygningsteknisk fagmann av yrke og har foretatt flere betydelige oppgraderinger i sitt eierskap. Som i enhver bolig av respektive alder vil også dette huset kreve et løpende vedlikeholdsbehov både inn- og utvendig de kommende år.

Planløsning

Planløsningen i 1.etg består av spisestue, kjøkken, stue, trappegang, entré, 3x soverom, vaskerom, garderoberom/bi-entré, toalettrom, dusjbad og garasje, mens 2.etg har stue/gang, 2x soverom, dusjbad og stue.
De innvendige overflatene er gjennomgående oppusset over tid med moderne materialvalg og solid håndverksmessig utførelse, og gir et helhetlig inntrykk som skiller seg fra boligens alder — dog med slitasjemerker som i enhver brukt bolig.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Hoveddelen er fundamentert med krypkjeller fra byggeår, mens tilbygget er fundamentert med støpt betongdekke. Yttervegger av bærende stenderverk fra ulike byggeperioder er utvendig kledd med trepanel, hvor kledningen er markant nyere enn bærekonstruksjonen forøvrig. Fasaden fremstår samlet sett i tilfredsstillende god stand. Vinduer og dører er av varierende alder, med opprinnelig rammeverk fra byggeår. Enkelte vinduer opplyses skiftet i 2015, to vinduer i 2.etg er skiftet i 2026, og terrasseskyvedøren i stuen er fra 1996. For de eldste vinduene er forventet levetid medgått — påregn oppgradering. Taket ble fornyet i sin helhet i 1997 med ny tekking samt skifte av takrenner og nedløp. Tekking, takrenner og nedløp er om lag 29 år; mer enn halvparten av forventet levetid er medgått, og takrenner/nedløp har nådd forventet levetid (TG2). Terrassepletting utenfor stuen er oppført som nybygg i 2013 med impregnerte materialer.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med innredning som ifølge selger er fra 2015.
Boligen har tre våtrom: vaskerom i 1.etg renovert i 2216 med gulv av vinylbelegg, dusjbad i 1.etg renovert ca. 2021 og dusjbad i 2.etg renovert ca. 2023 — alle med god forventet restlevetid for de fleste deler av konstruksjonene. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett og VVS-anlegget fremstår som et anlegg av ulik alder. Deler av røranlegget stammer fra oppføringsåret, mens deler av det innvendig røranlegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Oppvarming skjer via varmepumpe og vedfyring, samt varmekabel og varmematter i gulv.
Ventilasjon via avtrekksvifter på bad og kjøkken, for øvrig kun naturlig ventilasjon - som typisk var fra byggetiden.

Det elektriske anlegget ble vesentlig oppgradert i 2012, med nytt sikringsskap og opplegg av varmekabel på kjøkken og gang, utført av Faugstad Elektro AS, samt er flere arbeider utført i årene etter.
Pipe med tilhørende ildsted i boligens 2.etg, der ildstedet er nyere montert. Feiing av røykløp er dokumentert utført i 2021.

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.

1997	• Boligen påbygget med ny 2.etg, samt skiftet en stor andel av vinduer
1997	• Montert ny betongtakstein på tak
1997	• Skiftet takrenner og nedløp
2012	• Oppgradert elektrisk anlegg av fagpersoner med dokumentasjon, sikringsskap og varmekabler i flere rom
2013	• Oppført terrasseplatting av impregnerte materialer
2015	• Montert enkelte nye vinduer
2015	• Innbygget carport til TV-stue i 1.etg. Opplyses byggesøkt og godkjent.
2015	• Montert oppgradert kjøkken med ny innredning fra HTH, nye hvitevarer og komfyrvakt
2015	• Montert ny 150 liter varmtvannstank med express-oppvarmingsfunksjon
2015	• Montert ny kledning av liggende dobbelfalset trepanel
2021	• Totaltoppusset bad 1.etg.
2023	• Montert ny slukmansjett, ny diffusjonsåpen membran, nye fliser på gulv og vegg, nye innredninger med dusjkabinett bad 2.etg
2024	• Montert elbil-lader på 20 amp sikring
2024	• Utført godkjent eltilsyn av LEDE
2025	• Oppusset toalettrom første etasje
2026	• Utført elsjekk av Sommerfelt Elektro i august
2026	• Skiftet to stk nye vinduer i 2.etg

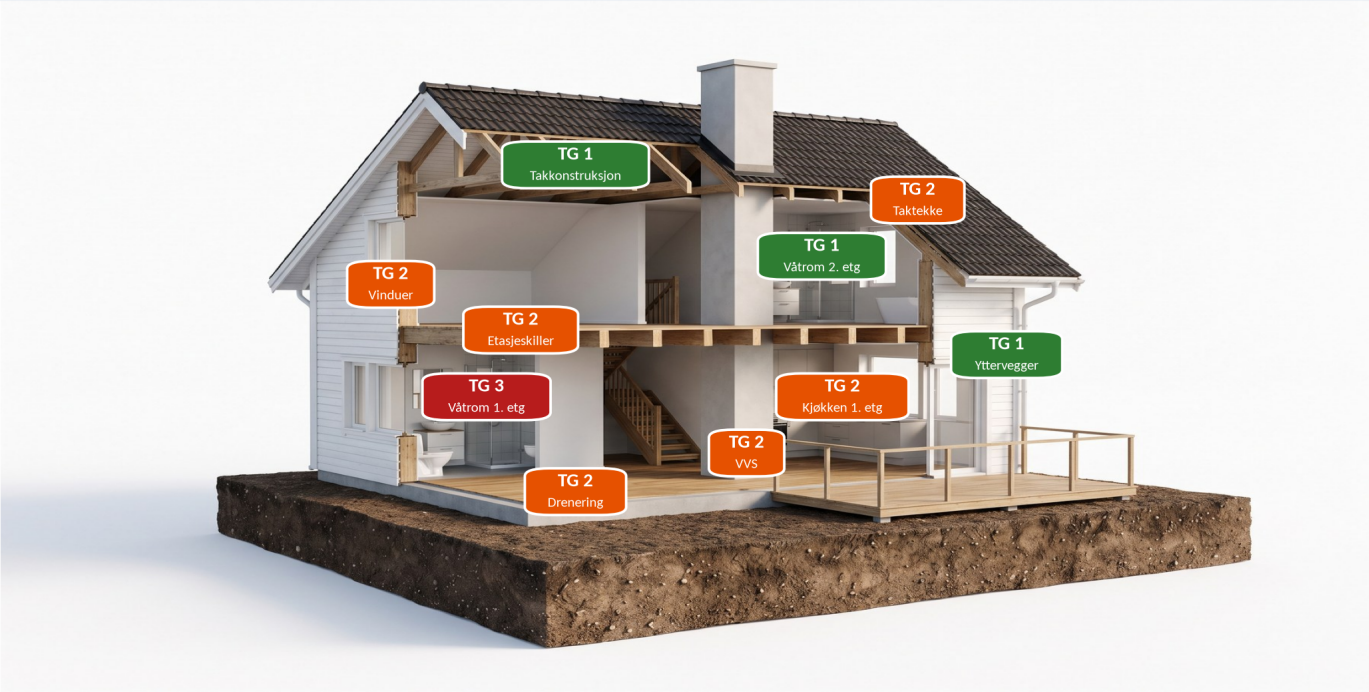
2026 | • Oppusset vaskerom

TILSTANDSBILDE

Hovedvekt av mindre avvik.

1 × TG 3 | 18 × TG 2 | 41 × TG 1

60 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

Furuhøgda 5, 3260 LARVIK

Gnr 1009 / Bnr 79

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1970 (BF69)	**Enebolig**	**268 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
763 m²	**Varmepumpe og vedfyring**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	OPPDRAGSGIVER
Offentlig / Offentlig	**MariaKristinaRauanogJanIngeRauan**	**Jan Inge Rauan**

TILSTEDE / OPPL.
Selger og undertegnede

BYGGEMÅTE
Takkonstruksjon som A-takstoler med loftsrom.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **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. 30	ÅDT 2200 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	33 moh
TERRENGVURDERING	Jevnt terreng
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+1.7m), Ø (+1.2m), SØ (+0.9m), N (+0.9m)
VÆR VED BEFARING	14.0 °C, lettskyet, 0.8 m/s (NØ), 98 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 81 mm (9 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 (1970): 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 *byggesak 211/69*	Framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Framlagt
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 01.09.2026.

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

268 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	162 m²	135 m²	27 m²	—	55 m²	—
2. etasje	106 m²	106 m²	—	—	—	—
Sum	**268 m²**	**241 m²**	**27 m²**	**—**	**55 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
Spisestue	15 m²
Kjøkken	9 m²
Stue	32 m²
Soverom 1	13 m²
Soverom 2	7 m²
Soverom 3	15 m²
Vaskerom	4 m²
Toalettrom	2 m²
Dusjbad	7 m²
Trappegang	15 m²
Entrè	9 m²
Garderoberom / bi-entrè	8 m²
Garasje	27 m²

2. etasje	m²
Stue / gang	24 m²
Stue	34 m²
Soverom 1	21 m²
Soverom 2	22 m²
Dusjbad	5 m²

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. 11	TG 2	Terrengforhold	s. 11	TG 2	Etasjeskillere	s. 14	TG 2
Innvendige trapper	s. 14	TG 1	Yttervegger / fasade	s. 15	TG 1	Vinduer og dører	s. 16	TG 2
Takkonstruksjon/loft	s. 17	TG 1	Taktekke og beslag	s. 18	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 18	TG 1
Våtrom · 3 rom	s. 19	TG 3	Kjøkken	s. 23	TG 2	Toalettrom	s. 24	TG 2
Andre rom – overflater	s. 25	TG 1	Krypkjeller	s. 25	TG 2	Skadedyr	s. 26	TG 1
Ildsteder og skorsteiner	s. 26	TG 2	Ventilasjon	s. 27	TG 2	VVS	s. 28	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	**Vaskerom 1.etg – Ventilasjon:** Manglende avtrekk gjør at fuktig luft fra vaskemaskin, tørketrommel og vaskekum ikke føres ut av rommet, men blir stående mot overflater og tilstøtende konstruksjon.	0 – 20 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Kjøkkenets vanninstallasjoner er uten automatisk lekkasjesikring. Etter TEK10, som gjaldt ved oppussingen i 2015, forutsettes fuktføler eller vannstopper ved vanninstallasjon uten sluk.		TG 2
Vedlikehold	**Toalettrom – Vann-/avløp og sanitærutstyr:** Vannbeholder/cisterne og koblinger er bygget inn i veggen og kan ikke besiktiges. Uten inspeksjonsmulighet og uten fuktføler vil en begynnende lekkasje inne i veggen ikke bli fanget opp, og manglende sluk gir ingen kontrollert avrenning av lekkasjevann.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Heng i terrassedør som opptrer sesongvis er forenlig med termiske bevegelser kombinert med slitte føringer og beslag i skyvemekanismen. Tetningslister som hardner med alder bidrar til svekket tetting mot karm.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Isolerglassenes kantforsegling og karmenes overflatebehandling brytes gradvis ned av UV-stråling, fukt og termiske bevegelser. Vurderingen for de eldste vinduene er i hovedsak aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	**Krypkjeller – Med innvendig og utvendig inspeksjon:** Manglende tildekking av grunnen gir fri fordampning fra betong og eksponert fjell inn i kryprommet. Kombinert med periodisk vanninntrengning ved nedbør og krypkjellerens alder, der forventet levetid for fuktsikringen er passert, gir dette vedvarende fuktbelastning på trekonstruksjonene over.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Planavvikene er forenlig med sig i konstruksjonen der en nyere etasje er reist på eksisterende, eldre trekonstruksjon — de to konstruksjonene har ulik alder og ulikt setningsforløp. Vedvarende fuktavgivelse fra krypkjelleren gir en fuktbelastning på det opprinnelige bjelkelaget over - dette bør kontrollers regelmessig.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Sprekkdannelsen i pussjiktet ved sotluken er forenlig med termisk bevegelse i pipestokken. Omfanget er begrenset og er synlig kun fra krypkjeller.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Fravær av avtrekkspunkt i rom med fuktbelastning gjør at fuktig luft ikke føres ut av rommet. Avtrekksvifte som eneste avtrekkspunkt stenger kanalen når viften ikke går.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vind, og gir variabelt luftskifte gjennom året.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Soilrør fra byggeår brytes ned innenfra ved grafittkorrosjon, der jernet løses opp mens røret utad fremstår helt. Forventet levetid er i stor grad medgått.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Stikkledningen fra byggeår, og forventet levetid er utgått iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Galvanisert stål i jordkontakt har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Nedløp og takrenner:** Vurderingen er aldersbasert. Renner og nedløp har nådd forventet levetid, og korrosjon starter typisk innvendig i renneprofilet og i skjøter.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Snøfangere er ikke etablert i henhold til forskriftskrav som gjelder på befaringstidspunktet.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Taktekning/belegg:** Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Betongtakstein forvitrer ved gjentatt frostpåkjenning i vannmettet stein, og mosegroing på nordvendte flater forsterker prosessen.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Terrengutformingen leder stedvis overflatevann mot ringmur i stedet for bort fra den, og under taktekke og beslag er det registrert takvann som ikke ledes bort fra bygningen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Manglende drensledning og fuktsikring gjør at overvann fra terreng ledes uhindret inn under bygget. Det er registrert at takvann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan ha bidratt til konsentrert vannbelastning inntil muren.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Betongblokkmur fra oppføringsåret er utført uten kapillærbrytende sjikt eller fuktsikring etter dagens standard, og vedvarende fuktbelastning fra grunnen bryter gradvis ned blokk og fugemørtel. Tilbygget står på egen fundamentering, og ulik grunnforankring mellom de to delene gir risiko for bevegelse i skjøten - dog er disse gitt samvirke via armeringsjern som selger formidler å ha fungert godt.		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.

Plantegning — 1. etasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

Plantegning — 2. etasje



Tegningen er generert basert på automatiserte prosesser og vil ha avvik mellom detaljgrader i planløsning. Tegningen må tolkes som en prinsippskisse. Er plantegningen vesentlig for interessenter, oppfordres det til å foreta egenkontroll på visning av boligen.

UTVENDIG

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Fundamentering med krypkjeller under hoveddelen, oppført i byggeårsperioden, mens tilbygget er fundamentert på et senere tidspunkt med støpt betongdekke.
Ingen dokumentasjon på drenering eller grunnmursarbeider foreligger.

Fundament og grunnmur
TG 2

Ringmur av betongblokker fra byggeår, mens deler av tilbygget er fundamentert med støpt betongplate på mark. Synlige flater er kontrollert visuelt utvendig og via luke i grunnmur uten registrerte riss eller setningsindikasjoner av vesentlig karakter. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik — nær hele forventede levetid for betongblokkmur fra denne perioden er medgått.
Årsak til forhøyet TG: Betongblokkmur fra oppføringsåret er utført uten kapillærbrytende sjikt eller fuktsikring etter dagens standard, og vedvarende fuktbelastning fra grunnen bryter gradvis ned blokk og fugemørtel. Tilbygget står på egen fundamentering, og ulik grunnforankring mellom de to delene gir risiko for bevegelse i skjøten - dog er disse gitt samvirke via armeringsjern som selger formidler å ha fungert godt. De registrerte setningsindikatorene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde — forhold som er forenlige med setningsbevegelse. Videre oppfølging (nivellering over tid, ev. geoteknisk vurdering ved fortsatt bevegelse) anbefales.
Konsekvens: Fukt kan trekkes oppover gjennom muren og over tid gi saltutslag, avskalling og skade på tilstøtende trekonstruksjoner.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Ingen drenering i tradisjonell forstand. Vann følger terreng og renner både inn i og ut av krypkjelleren. Kartverkets høydedata viser at terrenget faller mot bygningen fra nordvest med 2,3 % og fra øst med 1,4 %. Fuktinntrengningen er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 § 13-9.
Årsak til forhøyet TG: Manglende drensledning og fuktsikring gjør at overvann fra terreng ledes uhindret inn under bygget. Det er registrert at takvann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan ha bidratt til konsentrert vannbelastning inntil muren. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra NV — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: Vann som renner inn under bygget gir vedvarende fuktbelastning på grunnmur og krypkjeller, og kan over tid gi råteskade i bjelkelaget og soppvekst i kryperommet.
Tiltak: Drenering og utvendig fuktsikring må påregnes etablert rundt fundamentet innen få år. Takvann fra nedløp føres bort fra grunnmuren, og terrenget gis fall fra bygningen på nordvest- og østsiden.

Levetid: **224 %** • 56/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *81 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere terrengarbeider eller drenering rundt bygningen.

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

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i bakkant av eiendommen er oppgitt å tilhøre nabo. Muren står med synlig skjevhet, men er ikke nærmere undersøkt da den ligger utenfor eiendommens ansvarsområde. Skjevheten er forenlig med jordtrykk mot mur uten tilstrekkelig avstivning eller drenering bak murlivet. Muren grenser mot tomta, men er ikke gitt tilstandsgrad da den oppgis å tilhøre nabo.

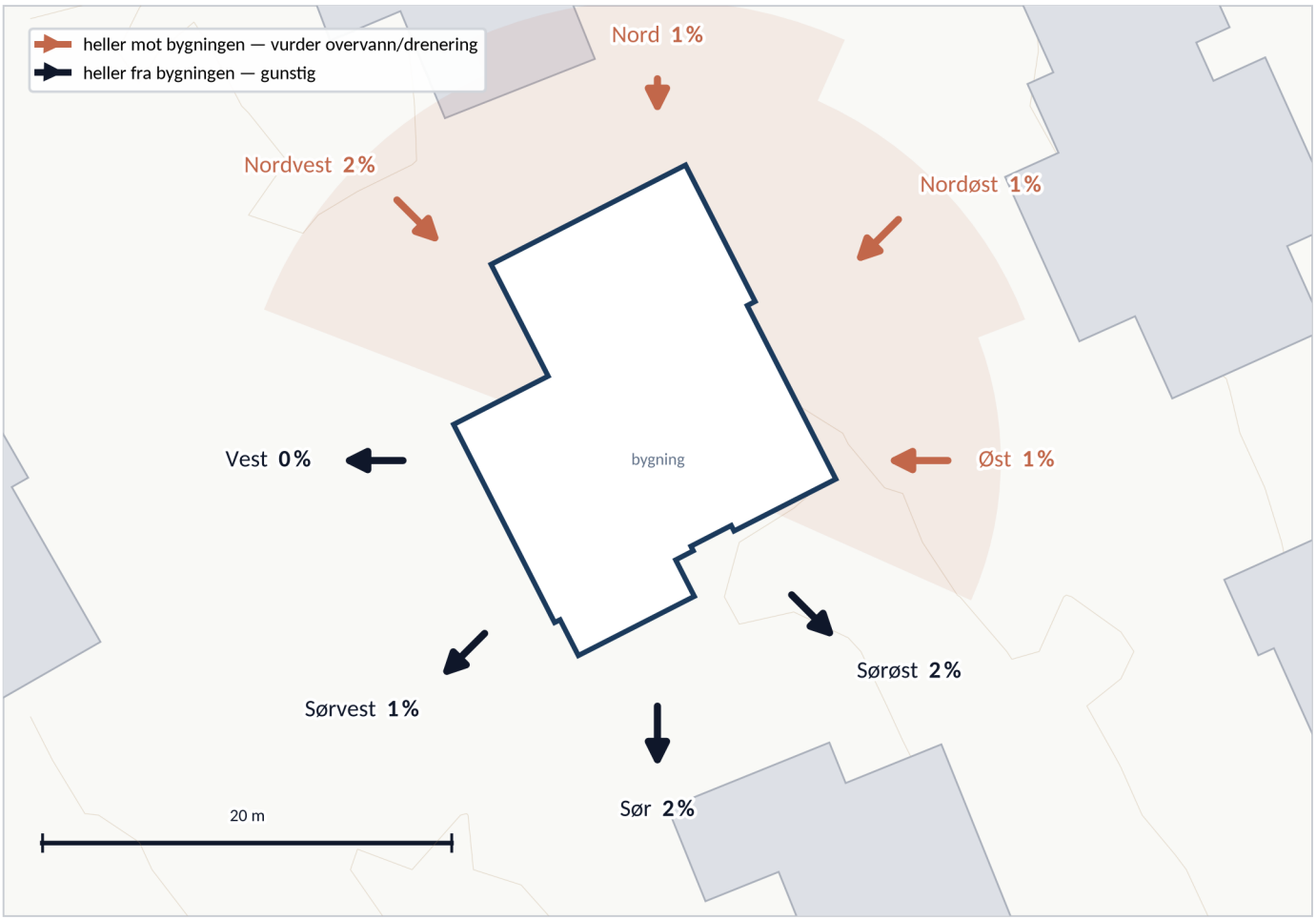
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Relativt flat tomt med naturlige variasjoner i fall. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen fra nordvest (2,3 %), øst (1,4 %) og nord (1,1 %). Terrenget gir dermed ikke det anbefalte fallet bort fra grunnmur på 1:50 de første tre meterne.
Årsak til forhøyet TG: Terrengutformingen leder stedvis overflatevann mot ringmur i stedet for bort fra den, og under taktekke og beslag er det registrert takvann som ikke ledes bort fra bygningen. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra nordvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Vann kan samle seg langs ringmuren og over tid gi fukt i krypkjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.
Tiltak: Terrenget gis fall bort fra grunnmur på de berørte sidene, og taknedløp føres bort fra bygningen.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

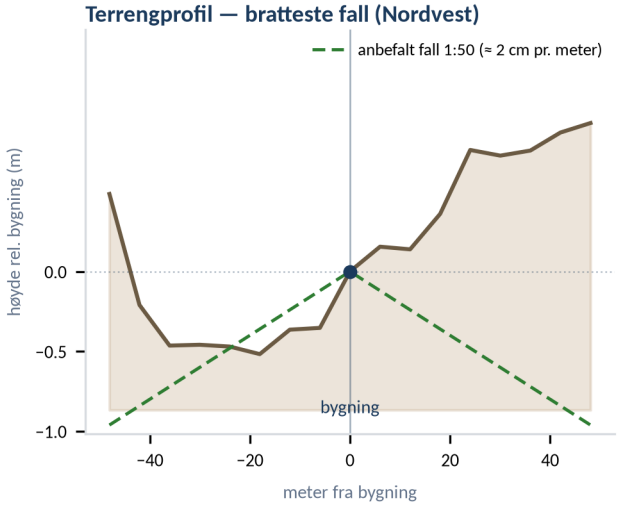
Terrenget faller mot bygningen fra nord, nordøst, øst, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Nordvest	2,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Øst	1,4 %	svakt fall, mot bygningen
Nordøst	1,3 %	svakt fall, mot bygningen
Nord	1,1 %	svakt fall, mot bygningen
Sør	2,1 %	merkbart fall, fra bygningen
Sørøst	1,8 %	svakt fall, fra bygningen
Sørvest	0,7 %	svakt fall, fra bygningen
Vest	0,3 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Nordvest)



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

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskiller og gulv på grunn omfatter bæresystemet under 2.etg, med to konstruksjonsperioder som følge av påbygg. Dokumentasjon på utførelsen fra 1996 er ikke fremlagt - ei heller å forvente.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Bjelkelaget mot krypkjeller er fra byggeår, mens bjelkelaget opp mot 2.etg ble etablert ved påbygget i 1996. Planavvik registreres flere steder i 2.etg. Avvikene er vurdert med måling. Det ble ikke registrert rystelser eller merkbar fjæring ved gange. Under Krypkjeller er det registrert TG2 med fuktforhold, noe som er relevant for det underliggende bjelkelagets eksponering.
Årsak til forhøyet TG: Planavvikene er forenlig med sig i konstruksjonen der en nyere etasje er reist på eksisterende, eldre trekonstruksjon — de to konstruksjonene har ulik alder og ulikt setningsforløp. Vedvarende fuktavgivelse fra krypkjelleren gir en fuktbelastning på det opprinnelige bjelkelaget over - dette bør kontrollers regelmessig.
Konsekvens: Skjevhetene kan gi ujevne gulv og bevegelse som over tid viser seg som riss og sprekker i tilstøtende innvendige overflater. Fuktbelastning fra krypkjelleren kan over tid svekke bjelkeender og gi råte i det opprinnelige bjelkelaget. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

Levetid: **38 %** • 30/80 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 svingtrapp mellom 1.etg og 2.etg ny i 1996.

Trapper – Samlet vurdering
TG 1

Malt svingtrapp i heltre med trinnmatter på inntrinn og rekkverk med spiler og profilert håndløper. Rekkverk og håndløper på begge sider. Trappen fremstår stabil ved belastning, uten registrert bevegelse eller knirk i tilgjengelige deler.

Levetid: **75 %** • 30/40 år



Bilde 1

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 1

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 er oppført med bærende stenderverk fra ulike byggeperioder, utvendig kledd med trepanel. Kledningen er relativt ny sammenlignet med bærekonstruksjonen forøvrig. Fasaden fremstår samlet sett i tilfredsstillende god stand.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk fra byggeår, med senere utvidelser i 1996 og 2015. Konstruksjonen er ikke synlig bak kledningen og er kun vurdert visuelt utenfra, uten registrerte deformasjoner, skråriss eller loddavvik i fasadeflatene.

Levetid: **14 %** • 11/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 1

Utvendig kledning av liggende dobbelfalset trepanel, ifølge eier skiftet i 2015. Kledningen er montert med bakenforliggende luftespalte og innmontert museband, kontrollert på tilgjengelige steder uten anmerkning. Mindre enn halvparten av forventet levetid er medgått.

Levetid: **44 %** • 11/25 år



Bilde 2

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører er av varierende alder - enkelte vinduer opplyses skiftet i 2015, mens to vinduer i 2.etasje er skiftet i august 2026 - dog framstår de fleste å være fra ombyggingen i 1996. Terrasseskyvedøren i stuen er fra 1996. Anlegget fremstår som et blandet vindus- og dørbestand fra flere perioder, uten fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Eldre isolerglass tilfredsstiller ikke dagens energikrav til U-verdi etter TEK17 §14-3, men dette er ikke et forskriftsbrudd for bygningsdeler oppført i 1970.

Vinduer
TG 2

Vinduer med rammeverk i tre og tolags isolerglass, med opprinnelse fra midten av 1990-tallet. Rammeverket viser naturlig slitasje i overflatebehandlingen i tråd med medgått brukstid. To vinduer i 2.etg opplyses skiftet i 2026 og fremstår som nye. For de eldste rutene er forventet levetid for tetningslivet i isolerglass passert, og gjenstående brukstid vurderes som begrenset iht. NS 3600 punkt C.8. Tolags isolerglass av denne typen tilfredsstiller ikke dagens minimumskrav til U-verdi i TEK17 §13-7.
Årsak til forhøyet TG: Isolerglassenes kantforsegling og karmenes overflatebehandling brytes gradvis ned av UV-stråling, fukt og termiske bevegelser. Vurderingen for de eldste vinduene er i hovedsak aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Konsekvens: Rutene kan miste tettheten mellom glassene, slik at det oppstår dugg inne i ruta og isolasjonsevnen faller. Manglende vedlikehold av overflatebehandling gjør at fukt over tid kan trekke inn i karmtreverket og gi råteskade nederst i karmen.
Tiltak: Utvendig overflatebehandling av de eldste vinduene må påregnes ved neste vedlikehold. Utskifting av vinduene fra 1980- og 1990-tallet må påregnes innen få år.

Levetid: **86 %** • 30/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Terrasseskyvedør i stue fra 1996. Døren har heng i vinterhalvåret, med svekket åpne- og lukkefunksjon i kalde perioder. Forventet levetid for dørtypen er passert, og gjenstående brukstid vurderes som begrenset.
Årsak til forhøyet TG: Heng som opptrer sesongvis er forenlig med termiske bevegelser i dørblad og karm kombinert med slitte føringer og beslag i skyvemekanismen. Tetningslister som hardner med alder bidrar til svekket tetting mot karm.
Konsekvens: Døren kan bli tyngre å betjene og etter hvert vanskelig å lukke helt igjen. Utett dør gir trekk og økt varmetap, og vann kan over tid trenge inn ved terskelen og gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen innenfor.
Tiltak: Justering av skyvemekanisme og beslag må påregnes, med utskifting av tetningslister. Utskifting av døren må påregnes innen få år.

Levetid: **100 %** • 30/30 år

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

TG 1

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 ble oppført med loftsromstakstoler i forbindelse med påbygging av 2.etg. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for takstolarbeidet er ikke fremlagt - ei heller å forvente. Kontrollmulighetene er begrenset til ett kneveggskott, uten tilkomst til toppløftet over hanebjelkene.

Kravet til lufttett konstruksjon med dampsperre, som kom med TEK87 § 13-3 kan ikke kontrolleres.

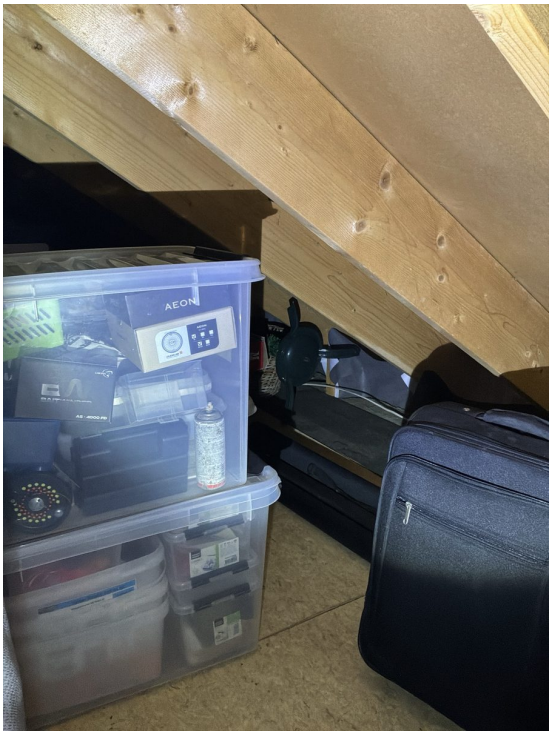
Konstruksjon
TG 1

Takkonstruksjon av loftsromstakstoler i tre, montert i forbindelse med påbygging av 2.etg. Besiktiget kun via ett kneveggskott i stue 2.etg, hvor synlige takstoler og bordkledning fremstår tørre uten fuktmerker eller tegn til insektangrep. Kottet benyttes til lagring, noe som begrenser innsynet ytterligere. Areal over hanebjelke (topploft) har ingen tilkomst og er ikke kontrollert.

Levetid: **60 %** • 30/50 år

Lufting av takverk
TG 1

Fra kneveggskottet registeres god ventilering mot takutstikk, men kontrollmuligheten for øvrig er begrenset.



Bilde 3

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.

Taket ble fornyet i sin helhet i 1997, med ny tekking og skifte av takrenner og nedløp. Dokumentasjon på arbeidet, som samsvarserklæring eller kvittering, foreligger ikke.

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.

97 % • 29/30 år

Taktekning/belegg TG 2	Saltak tekket med betongtakstein, ifølge eier lagt i 1997. Kontrollert fra terrengnivå uten synlige, større forskyvninger eller brudd. Tekkingen har en alder på cirka 29 år, og over50% av forventet levetid er medgått. **Årsak til forhøyet TG:** Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Betongtakstein forvitrer ved gjentatt frostpåkjenning i vannmettet stein, og mosegroing på nordvendte flater forsterker prosessen. **Konsekvens:** Etter hvert som steinen forvitrer kan nedbør trenge gjennom takflaten og belaste undertaket, som er takets siste tettesjikt.
Nedløp og takrenner TG 2	Takrenner og nedløp av plastisert stål, ifølge eier skiftet i 1997, uten synlige deformasjoner ved kontroll fra terrengnivå. **Årsak til forhøyet TG:** Vurderingen er aldersbasert. Renner og nedløp har nådd forventet levetid, og korrosjon starter typisk innvendig i renneprofilet og i skjøter. **Konsekvens:** Lekkasje i renner og skjøter kan gi ukontrollert vannavrenning langs fasadekledning og ned mot grunnmur.
Undertak/ventilasjon	Undertak og ventilering av takkonstruksjonen er ikke vurdert ved befaringen, og tilstanden er derfor ukjent.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Stigetrinn er montert på takflaten, mens snøfangere ikke er montert. **Årsak til forhøyet TG:** Snøfangere er ikke etablert i henhold til forskriftskrav som gjelder på befaringstidspunktet. **Konsekvens:** Snø og is kan rase ned fra takflaten og skade personer, kjøretøy eller takrenner under. **Tiltak:** Snøfangere må monteres over inngangsparti og ferdselsareal før vintersesongen.

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

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

Terrasseplatting utenfor stue, oppført som nybygg i 2013 med impregnerte materialer. Dokumentasjon på oppføringen foreligger ikke utover selgers opplysning. Det sees ingen grunn til å betvile gitte opplysninger.

Balkong, veranda, terrasse og platting TG 1	Terrasse på ca. 55 kvm utenfor stue med gulv av impregnerte terrassebord, delvis takoverbygget med bærende tresøyler. Konstruksjonen fremstår hel og velholdt ved visuell kontroll, med normal alderspatina etter rundt 13 års bruk. **Levetid:** **65 %** • 13/20 år (opplyst)



Bilde 4

INNVENDIG

Vaskerom — 1.etg

TG 3

1. etasje

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

Vaskerommet har gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg og dørterskel, lagt i 2026 sammen med nytt gulvsluk av plast og nye avløpsrør. Veggene består av malte plater med våtromsmaling, og himlingen er av malte plater. Innredningen omfatter vaskekum i benkeskap med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av malte plater utført med våtromsprodukter godkjent til formålet, og himling av malte plater. Overflatene fremstår hele, uten registrerte riss, svelling eller misfarging ved befaringen.

Levetid: **0 %** • 0/20 år

Gulv
TG 1

Gulv av vinylbelegg med god og betydelig oppkant mot vegg og dørterskel. Lokalt fall til sluk registreres, mens gulvet for øvrig er plant. Plant gulv vurderes akseptabelt i dette rommet fordi terskeloppkanten er betydelig og holder eventuelt lekkasjevann inne i rommet.

Levetid: **0 %** • 0/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Gulvsluk av plast fra 2026 med tilhørende nye avløpsrør. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vanntette sjikt og er korrekt montert under slukets klemring. Sluket er tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon. Med anslagsvis 10 års alder er under halvparten av forventet levetid medgått. Dokumentasjonskravet anses i dette tilfelle å være irrelevant da gulvet har synlig gulvbelegg, og utførelse av dette, samt synlig sluk.

Levetid: **0 %** • 0/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 1

Nye avløpsrør ble lagt sammen med nytt sluk i 2026. Rommet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Ved befaringen registreres normal avrenning, og det er ikke registrert lekkasjesymptomer ved synlige koblinger.

Levetid: **0 %** • 0/50 år

Ventilasjon TG 3	Rommet mangler ventilasjon. Verken mekanisk avtrekk eller tilluftsløsning er registrert. Brudd på krav i NS3600. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende avtrekk gjør at fuktig luft fra vaskemaskin, tørketrommel og vaskekum ikke føres ut av rommet, men blir stående mot overflater og tilstøtende konstruksjon. **Konsekvens:** Fuktig luft kan gi kondens og etter hvert muggvekst på vegger og i himling. Over tid kan fuktbelastningen svekke platekledningen og bakenforliggende trekonstruksjon, og fukten kan spre seg til tilstøtende rom. **Tiltak:** Mekanisk avtrekk etableres i rommet, med tilluft eller overstrømning fra tilliggende rom. Tiltaket utføres før rommet videre brukes til tørking av tøy. **Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig**
Utstyr og innredning TG 1	Innredning med nedfelt vaskekum, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utstyret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje, uten registrerte sprekker eller lekkasjer. **Levetid:** **67 %** • 10/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte installasjoner gjennom konstruksjon mot kald sone er ikke registrert i rommet. Synlige flater i vegger og himling fremstår uten fuktskjolder eller varmgangsmerker.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Av tilgjengelighetshensyn og sikkerhet knyttet til rørføringer i vegg, er det valgt å ikke foreta hulltaking. Forskriftens unntak i § 2-2 er ikke dokumentert for dette rommet, men undertegnedes skjønnsmessige vurdering er benyttet . Kontrollen er begrenset til Fuktmåling i veggflaten direkte i rommet. Det er ikke registrert fuktindikasjoner ved denne kontrollen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon for utførelsen av vanntett sjikt er ikke fremlagt. Sluk og gulvbelegg ble lagt i 2016 som egeninnsats av eier, som er våtromsfagmann av yrke.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon for diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.*



Bilde 5 — vaskerom benk



Bilde 6

INNVENDIG

Dusjbad — 1.etg

TG 1

1. etasje

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

Dusjbad i 1.etg totalrenovert i 2021. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger, som er våtromsfagmann av yrke, og FDV-dokumentasjon foreligger sammen med samsvarserklæringer for deler av arbeidet. Rommet fremstår gjennomgående oppgradert med enhetlig standard på overflater og installasjoner.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser og himling av malte plater med innfelte downlights. Flater og fuger fremstår hele ved kontroll, uten registrerte riss, sprekker eller bomlyd ved stikkprøver. Overflatene er fra totalrenoveringen i 2021 og har en liten del av forventet levetid medgått. **Levetid:** **25 %** • 5/20 år
Gulv TG 1	Gulv av keramiske fliser med nedsenket felt i dusjsonen, målt til ca. 15 mm ved inngangen til dusjen. Målt fall er ca. 1° i det nedsenkede feltet og ca. 0,5° mot sluk i rommets senter, mens gulvet ved terskelen er tilnærmet plant. Løsningen følger TEK17 § 13-15 med nedsenket felt i dusjsonen, og terskeloverhøyden ved dør er over 25 mm. Fallforholdene utenfor dusjsonen ligger nær minstekravet på 1:100. **Levetid:** **25 %** • 5/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Rennesluk plassert langs vegg i dusjnisjen, med fliser lagt til fall mot slukets lengderetning. Slukkonstruksjonens indre deler, herunder tilslutningen mellom vanntett sjikt og sluk, har begrenset innsyn ved visuell kontroll fra oversiden — dette er en egenskap ved sluktypen og gir i seg selv ingen indikasjon på feil utførelse. Sluket er synlig og eksponert fra krypkjeller, og fuktmåling i omkringliggende treverk viser ingen avvik. Tettesjiktet er fra 2021 med FDV-dokumentasjon, og en liten del av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **28 %** • 5/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Vann- og avløpsledninger er fornyet ved renoveringen, med nye sluk og tilhørende avløpsrør. Avløpsrør av plast med tett muffekobling er kontrollert fra krypkjeller, og gjennomføringen i gulvet fremstår uten lekkasjespor eller fuktmerker. **Levetid:** **10 %** • 5/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på vegg.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har dusjnisje med glassvegg, servant med innredning og vegghengt toalett med innbygd sisterne. Drensåpning for den vegginnbygde sisternen er synlig og gir mulighet for å oppdage lekkasjevann. Utstyret er fra renoveringen og fremstår uten registrerte skader eller funksjonsavvik. **Levetid:** **33 %** • 5/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i malt himlingsplate. Det er ikke registrert fuktmerker, misfarging eller varmgangsmerker ved armaturene.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke utført på den aktuelle lokasjonen grunnet rørføringer i vegg (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som alternativ fuktkontroll er det foretatt fuktmåling i vegger fra tilstøtende rom samt overflatefuktsøk i rommet, uten negative avvik. Rommet har to yttervegger som det ikke skal bores i. I krypkjeller er sluket synlig og eksponert, og fuktmåling i omkringliggende treverk viser ingen avvik. Konstruksjonen bak veggflis er ikke direkte undersøkt, og det foreligger en restrisiko for skjulte fuktforhold som ikke fanges opp av de utførte målingene.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*FDV-dokumentasjon for våtrommet foreligger, sammen med samsvarserklæringer for deler av arbeidet. Arbeidet er utført som egeninnsats av eier, som er våtromsfagmann av yrke.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Rommet har to yttervegger. Det foreligger ikke særskilt dokumentasjon på utførelsen av diffusjonstetting mot kald sone utover fremlagt FDV-dokumentasjon for våtromsarbeidet.*



Bilde 7



Bilde 8



Bilde 9

INNVENDIG

Dusjbad — 2.etg

TG 1

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.

Dusjbad i 2. etasje ble totalrenovert i 2023, med nye overflater, innredning og tettesjikt i gulv og vegger. Arbeidet er utført som egeninnsats av selger, som er våtromsfagmann av yrke, men uten fremlagt dokumentasjon på det utførte våtromsarbeidet.

Vegger og himling
TG 1

Vegger og himling er flislagt, med innfelte downlights i himlingen. Overflatene er etablert i 2023 og fremstår uten riss, sprekker eller fuktsymptomer. Stikkprøver på flateene gir fast heft uten bomlyd.

Levetid: **15 %** • 3/20 år

Gulv
TG 1

Gulv av keramiske fliser etablert i 2023. Målt fall ved dørterskel er 0,3°, mens senter av gulvet måler 0,7° og kanten ved dusjkabinettet 1,0° retning sluk. Fallet ved dørterskelen ligger under TEK17-kravet på 1:100 (0,573°), mens øvrige målepunkter oppfyller kravet. Avviket gjelder kun terskelsonen; overflaten fremstår for øvrig uten synlige avvik. Terskelhøyden er god og dette vekter rommet til å være tilfredsstillende løst.

Levetid: **15 %** • 3/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Ny slukmansjett samt membran på gulv og vegger er etablert i 2023. Slukkroppen er derimot fra 2007 og er dermed rundt 19 år gammel — vesentlig eldre enn øvrig tettesjikt. Terskeloverhøyden ved dør er god, og membranen opplyses trukket opp ved terskelen. Arbeidet er utført som egeninnsats av eier, som er våtromsfagmann av yrke.

Levetid: **17 %** • 3/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 1

Trykkvannsrør er utført som rør-i-rør med koblingsskap montert på vegg oppgis å være fra 2007. Avløp med tilhørende rør opplyses fornyet i 2007. Ingen lekkasjesymptomer eller kondens ved koblinger er registrert, og avrenningen fremstår tilfredsstillende.

Levetid: **38 %** • 19/50 år

Ventilasjon
TG 1

Ventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert på vegg, med tilluftspalte under dørblad. Både avtrekk og overstrømning er dermed ivaretatt.

Utstyr og innredning
TG 1

Rommet har dusjkabinett, servant med underskap og vegghengt toalett med innbygget sisterne, etablert i 2023. Sisternen har inspeksjonsluke. Utstyret fremstår uten riss, sprekker eller kondens.

Levetid: **20 %** • 3/15 år

Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i himling samt koblingsskap for rør-i-rør på vegg. Det er ikke registrert varmgangsmerker, misfarging eller fuktmerker ved installasjonene. Tettingen av gjennomføringene mot bakenforliggende sone er ikke tilgjengelig for kontroll uten å åpne konstruksjonen, men selger opplyser at diffusjonstette løsninger er benyttet.
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	*Våtromsarbeidet i 2023 er utført som egeninnsats av eier, som er våtromsfagmann av yrke.Dokumentasjon i form av kvitteringer etc foreligger ikke.*



Bilde 10



Bilde 11

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 fikk ny innredning fra HTH med tilhørende hvitevarer i 2015, og oppgraderingen omfattet hele rommet. Kjøkkenet fremstår med et helhetlig og oppgradert preg.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater, med flislagt sone over benk. Overflatene ble etablert ved oppussing i 2015 og fremstår i god stand med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av keramiske fliser lagt i 2015. Ved stikkprøver registreres fast heft, og det er ikke registrert riss, sprekker eller fuktmerker ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Anslagsvis 11 års alder, og tilstanden er normal for gulvets alder.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over komfyr med utblåsning til yttervegg. Avtrekket fungerte ved befaring, og enheten er fra oppussingen i 2015 med rundt 11 års alder. Komfyrvakt er montert.

Vann-/avløp
TG 2

Trykkvannsrør av kobber og avløp av plast, med vannlås og avstengningsventil i underskap ved vask. Skapet er åpnet og kontrollert — skapbunn og rørkoblinger fremstår tørre uten fuktmerker eller lekkasjespor. Vannstopper eller fuktføler er ikke montert i underskapet, og kjøkkenet mangler sluk.
Årsak til forhøyet TG: Kjøkkenets vanninstallasjoner er uten automatisk lekkasjesikring. Etter TEK10, som gjaldt ved oppussingen i 2015, forutsettes fuktføler eller vannstopper ved vanninstallasjon uten sluk. Tilkoblingsslanger og koblinger under benk er de vanligste lekkasjepunktene, og en lekkasje her vil renne fritt uten avstengning.
Konsekvens: Ved brudd på slange eller kobling kan vann renne ukontrollert ned i gulvkonstruksjonen og videre til rommene under, med fuktskade i etasjeskiller og tilstøtende overflater som følge. Skaden oppdages først når vannet blir synlig.
Tiltak: Vannstopper med fuktføler under kjøkkenvask og oppvaskmaskin må påregnes montert ved neste vedlikehold.

Innredning og utstyr
TG 1

Innredningen ble montert i 2015 og har front, skrog og benkeplate av foliert spon. Skuffer, hengsler og beslag fungerer ved kontroll, og benkeplaten fremstår uten svelling i skjøter eller ved vaskkant. Cirka 11 års alder — under halvparten av forventet levetid er medgått.

Levetid: **44 %** • 11/25 år



Bilde 12



Bilde 13

INNVENDIG

Toalettrom

TG 2

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

Toalettrom i 1.etasje, oppusset i 2025. Rommet fremstår totaloppusset med gjennomgående nye overflater og installasjoner. Dokumentasjon på utført arbeid, som samsvarserklæring eller kvitteringer fra fagperson, er ikke fremlagt.

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

4 % • **1/25 år**

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger av tapetserte plater og himling av malte plater med innfelte downlights. Overflatene er etablert ved oppussing i 2025 og fremstår nye. Ved visuell kontroll er det ikke registrert riss, sprekker eller fuktindikasjoner.

Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett etablert ved oppussing i 2025. Overflaten fremstår jevn og tørr ved visuell kontroll, uten registrerte fuktskjolder eller svelling. Parkett er ikke et fuktbestandig gulvmateriale, og gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktbestandige overflater i rom med sanitærutstyr, jf. TEK17 § 13-15. Rommet har ikke sluk.
Ventilasjon	*Rommet ventileres via ventil med naturlig avtrekk ført til over tak. Mekanisk avtrekksvifte er ikke montert. (Se punkt «Ventilasjon» seinere i rapporten for samlet vurdering.).*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 2	Vegghengt toalett og servant i baderomsmøbel, montert ved oppussing i 2025. Sanitærutstyret er uten registrerte riss eller sprekker, og det er ikke registrert lekkasjesymptomer ved koblinger eller ved gulv rundt utstyret. Sisternen er innbygd bak platekledning, og inspeksjonsluke er ikke registrert. Fuktføler med automatisk vannstopp er ikke registrert i rommet, som er uten sluk. **Årsak til forhøyet TG:** Vannbeholder og koblinger er bygget inn i veggen og kan ikke besiktiges. Uten inspeksjonsmulighet og uten fuktføler vil en begynnende lekkasje inne i veggen ikke bli fanget opp, og manglende sluk gir ingen kontrollert avrenning av lekkasjevann. **Konsekvens:** En lekkasje bak platekledningen kan pågå over lang tid uten synlige tegn. Vannet vil da samle seg i veggen og i gulvkonstruksjonen, og skadeomfanget blir vesentlig større enn ved en lekkasje som oppdages tidlig.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte downlights i malt himling, montert ved oppussing i 2025. Himlingen ligger mot oppvarmet rom i etasjen over. Ved visuell kontroll er det ikke registrert varmgangsmerker, misfarging eller kondensspor rundt innfellingene.

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 gjennomgående oppusset med moderne materialvalg og løsninger. Standarden bærer preg av solid håndverksmessig utførelse, med et helhetlig inntrykk som skiller seg fra boligens opprinnelige alder.

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

30 % ● 6/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av sparklede og malte plater. Overflatene fremstår jevne og tørre ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje. Utførelsen fremstår håndverksmessig god med moderne materialvalg. Flater bak møbler og innredning er ikke kontrollert.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett og fliser. Overflatene fremstår jevne med slitasje som forventet hensyntatt bruk. Det registreres ikke svelling, misfarging eller knirk i de tilgjengelige gulvflatene.

INNVENDIG

Krypkjeller

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.7 — Dekker krypkjeller med vurdering av fukt, ventilasjon, råteskader og konstruksjonstilstand. Ved mangelfull adkomst vurderes krypkjeller utvendig med fokus på terrengfall, drenering og luftgjennomstrømning.

Krypkjeller under boligens opprinnelige del.

Med innvendig og utvendig inspeksjon
TG 2

Krypkjelleren er inspisert innvendig via luke i grunnmur. Gulv av betong og stedvis eksponert fjell uten fuktsperre på grunnen. Rommet består av to deler, hvorav den innerste kun er begrenset vurdert og således ikke fullstendig undersøkt. Utlufting skjer via ventiler i vegg. Fuktnivået fremstår som typisk for slike konstruksjoner, og det er ikke registrert råte eller muggvekst i de tilgjengelige delene. Selger opplyser at noe vann renner inn ved nedbør, men at dette renner ut igjen relativt raskt.
Årsak til forhøyet TG: Manglende tildekking av grunnen gir fri fordampning fra betong og eksponert fjell inn i kryprommet. Kombinert med periodisk vanninntrengning ved nedbør og krypkjellerens alder, der forventet levetid for fuktsikringen er passert, gir dette vedvarende fuktbelastning på trekonstruksjonene over. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygningen fra nordvest — overvann og markfukt tilføres da grunnen ved ringmuren og øker fuktbelastningen i kryperommet, særlig ved nedbør og snøsmelting.
Konsekvens: Fuktig luft fra grunnen kan over tid gi råte og muggvekst i bjelkelaget over kryprommet. Sporer og lukt kan trekke opp i oppholdsrommene, og fuktig treverk gir gode forhold for skadedyr som stokkmaur og trebukk. Deler av kryprommet er ikke undersøkt, og omfanget kan ikke fastslås uten full tilkomst.
Tiltak: Aldringsstabil plastfolie legges ut på grunnen med overlapp og føres opp mot ringmur. Ventilenes gjennomstrømning kontrolleres og holdes fri.

Levetid: **112 %** • 56/50 år

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.

Bygningen er ikke undersøkt for skadedyr eller fuktkrevende insekter med spesielt utstyr, og vurderingen baserer seg på visuell besiktigelse av synlige konstruksjoner. Bygget er fra en periode hvor bunnsvill og trevirke i grunnmurskontakt ofte hadde begrenset impregnering, noe som gir grunnlag for oppmerksomhet mot fukt- og treverksrelaterte forhold.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Tilgjengelige trekonstruksjoner er kontrollert visuelt uten spor etter gnagere eller treskadeinsekter, og eier kjenner ikke til skadedyr i boligen. Krypkjeller gir begrenset tilgang, og avvik fra skadedyr i utilgjengelige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

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.

Pipe med tilhørende ildsted i boligens 2.etg, der ildstedet er nyere montert. Feiing av røykløp er dokumentert utført i 2021.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Lecapipe fra byggeår, antatt forlenget i forbindelse med påbygging av 2.etg. Pusset pipestokk med sotluke tilgjengelig i krypkjeller. Horisontal sprekk registreres i pussen over sotluken, med kortere riss under luken. Sotlukens lokk fremstår korrodert, men sitter på plass. Nyere vedovn er montert i 2.etg. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert, og pipebeslag over tak er ikke vurdert. Iht. feierrapport ble røykløpet feid i 2021 uten registrerte avvik.
Årsak til forhøyet TG: Sprekkdannelsen i pussjiktet ved sotluken er forenlig med termisk bevegelse i pipestokken. Omfanget er begrenset og er synlig kun fra krypkjeller.
Konsekvens: Sprekker i pussen kan utvikle seg og gi utette punkter i pipeløpet, med risiko for at røykgass lekker ut i tilstøtende rom og konstruksjon.

Levetid: **140 %** • 56/40 år



Bilde 14



Bilde 15

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjon via avtrekksvifter på bad og kjøkken, for øvrig kun naturlig ventilasjon - som typisk var fra byggetiden.
Kravet til ventilasjon i oppholdsrom etter TEK17 § 13-2 er ikke oppfylt, men dette utgjør ikke forskriftsbrudd for ventilasjon bygget i 1970.

Tilluft og luftskifte TG 2	Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, supplert med avtrekksvifte på bad i 1.etg og ventilator på kjøkken. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vind, og gir variabelt luftskifte gjennom året. **Konsekvens:** For lavt luftskifte kan gi kondens på kalde flater, muggvekst og redusert luftkvalitet i boligen. Fuktig luft kan også trekke inn i tilstøtende konstruksjoner og over tid gi fuktskader. MERK - dagens løsning er helt i henhold til dagens praksis, men risiko og konsekvenser er forpliktet presentert i rapporten.
Toalett og rom med avtrekk TG 2	Avtrekksvifte er registrert på bad i 1.etg. Øvrige våtrom og toalettrom er uten registrert elektrisk avtrekksvifte. **Årsak til forhøyet TG:** Fravær av avtrekkspunkt i rom med fuktbelastning gjør at fuktig luft ikke føres ut av rommet. Avtrekksvifte som eneste avtrekkspunkt stenger kanalen når viften ikke går. **Konsekvens:** Fuktig luft blir stående og kan gi kondens - fuktskade kan oppstå.

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.

VVS-anlegget er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett og fremstår som et anlegg av ulik alder. Deler av røranlegget stammer fra oppføringsåret, mens fordeling av varmtvann er fornyet i 2015 og rør-i-rør-system på bad i 2.etg er installert i 2023.

Vannledninger TG 1	Koblingsskap for rør-i-rør-system er montert på vegg i bad i 2.etg fra 2007 og drenert til våtromsgulv med sluk. I krypkjeller registreres flere trykkvannsrør av kobber, disse antas å være eldre, ingen kjente lekkasjer. **Levetid:** **187 %** • 56/30 år
Avløpsledninger TG 2	Avløpsrør av plast med overgang til eldre støpejernssoil, kontrollert visuelt i krypkjeller. Ved overgangskoblingen registreres korrosjon på det eldre røret. Stakeluke med plugg er synlig og tilgjengelig. **Årsak til forhøyet TG:** Soilrør fra byggeår brytes ned innenfra ved grafittkorrosjon, der jernet løses opp mens røret utad fremstår helt. Forventet levetid er i stor grad medgått. **Konsekvens:** Lekkasje fra avløpet i krypkjeller kan over tid gi råteskade i bjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner. **Tiltak:** Gjenværende avløp av støpejern må påregnes skiftet innen få år. **Levetid:** **187 %** • 56/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Varmtvannsbereder på 150 liter med hurtigoppvarmingsfunksjon opplyses montert i 2015. Berederen fremstår uten avdrypp eller fuktskjolder, og om lag en tredel av forventet levetid er medgått. **Levetid:** **31 %** • 11/35 år (opplyst)
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft-varmepumpe av ukjent alder. Typeskiltet er uten lesbar produksjonsdato, og alder kan ikke fastslås. Kabinettet er uten synlig korrosjon eller skade. **Levetid:** **37 %** • 11/30 år (opplyst)
Vannledninger (utvendig) TG 2	Stikkledning for forbruksvann fra kommunalt nett er av galvanisert stål fra oppføringsåret. **Årsak til forhøyet TG:** Galvanisert stål i jordkontakt har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og korrosjon utvikles skjult uten synlige forvarsler. **Konsekvens:** Vannføringen kan avta. **Tiltak:** Utskifting av stikkledningen må påregnes innen få år. **Levetid:** **140 %** • 56/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger ligger i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll utover hva som kan sees i krypkjeller.. Alder og materiale kan ikke fastslås. En nedgravd overvannskum med synlig betongblokk er registrert på eiendommen, og denne opplyses ikke å være i drift. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledningen antas fra byggeår, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Konsekvens:** Tilstopping eller lekkasje i ledningen under bakken kan oppstå uten forvarsel, med behov for graving på tomten. **Tiltak:** Rørinspeksjon med kamera av avløpsstikkledningen må påregnes ved neste vedlikehold. **Levetid:** **140 %** • 56/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 16



Bilde 17

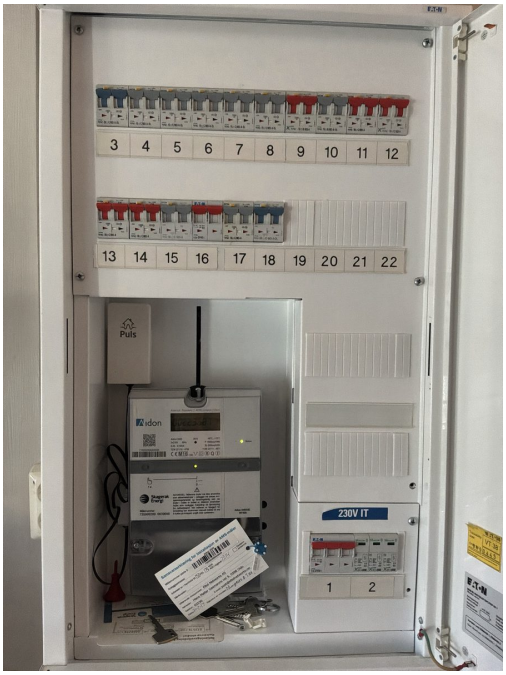
TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

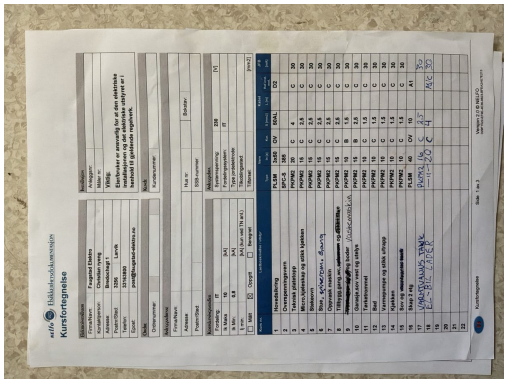
Det elektriske anlegget ble vesentlig oppgradert i 2012, med nytt sikringsskap og opplegg av varmekabel på kjøkken og gang, utført av Faugstad Elektro AS. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring datert 30.03.2012 i henhold til NEK 400:2010, samt sluttkontroll med isolasjonsmåling. Kursfortegnelse fra samme firma viser et 230V IT-anlegg med hovedsikring 3x50A, 22 kursplasser hvorav 18 er i bruk, blant annet til varmtvannstank, varmepumpe og bad, alle sikret med jordfeilbryter på 30 mA. El-billader er tilkoblet på egen 20A-sikring i følge selger. Det foreligger også egen sjekkliste for varmekablene med måledata. I tillegg er det lagt varmefolie under parkett i stue på et senere tidspunkt, uten at det foreligger egen dokumentasjon for dette arbeidet.

Eier opplyser at det er gjennomført el-sjekk av Sommerfelt Elektro i august 2026, og at netteier LEDE utførte offisielt godkjent el-tilsyn i 2024. Dokumentasjon for disse to kontrollene er ikke fremlagt under befaringen. Samlet fremstår anlegget som oppgradert og godt dokumentert for hovedinstallasjonen fra 2012, mens senere tilsyn ikke er verifiserbare gjennom fremlagte papirer.

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



Bilde 18 — sikringsskap



Bilde 19 — kursoversikt

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er tilknyttet alarmselskap. Ny eier må avklare hvorvidt abonnement på dette skal videreføres - hvis ikke, må antagelig nye røykvarslere monteres.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker Presto P12 med 12 kg BC-pulver står løst på gulv uten veggfeste, med trykkmåler i grønt felt. Ukjent alder.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører direkte til det fri.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt, og radonsperre mot grunnen er ikke etablert — det var ikke krav til radonsikring ved byggetidspunktet. Boligen har oppholdsrom på bakkenivå over krypkjeller uten fuktsperre, som er en åpen transportvei for radonholdig jordluft, og ventilasjonsløsningen med avtrekk uten balansert tilluft kan gi undertrykk som trekker jordluft inn. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonmåling utføres i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå; dog er det ikke lovkrav om radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales, med vurdering mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

UTVENDIG

Garasje/uthus

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

Fagstoff

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

Krypkjellerens fuktparadoks

Krypkjellere ventileres tradisjonelt med uteluft for å holde grunnen tørr, men løsningen har en svakhet: om sommeren er uteluften varmere og fuktigere enn den kjølige lufta under huset. Når varm luft møter kalde overflater i krypkjelleren, kondenserer fukten — omtrent som dugg på et kaldt glass. Om vinteren er situasjonen motsatt, og lufting virker gunstig. Et av de viktigste tiltakene er derfor ikke mest mulig lufting, men plastfolie lagt utover bakken, som stopper fordampning fra jorda uansett årstid. Trevirke i gulvkonstruksjonen over er mest utsatt, fordi det tar opp fukten fra krypkjellerlufta over tid. En krypkjeller er dessuten ofte trang og bare delvis tilgjengelig, slik at skjulte partier og undersiden av bjelkelaget ikke alltid lar seg inspisere fullt ut.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 721.211 Fuktskader i kryperom. Årsaker og utbedringsmetoder (2006)

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

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

FAGSTOFF

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

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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

NS 3600:2025 definerer en systematisk og 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

Furuhøgda 5, 3260 LARVIK

30 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Furuhøgda 5	Furuhøgda 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd der siden jeg kjøpte huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89055132

Informasjon om selger

Selger

Rauan, Jan Inge

Selger

Rauan, Maria Christina

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**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt bad: varmekabel.og elektrisk Membran og flisarbeid Nye vannrør, avløp og montering av utstyr(vennetjeneste av faglærtrørlegger- ikke dokumentasjon annet en bilder)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavern Elektro AS, Jan Inge Rauan

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vaskerom: Nytt avløp og vannrør.. Nytt våtromsbelegg og overflatebehandling vegger

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frantzen Rør AS, Jan Inge Rauan

2.2.6 **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**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skifte kledning på huset (2014-2017)

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

2 stk nye vinduer satt inn på soverom 2 etg

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

fuktighet som kommer via spreller i fjellet

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**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap, varmekabel i gang, kjøkken, elektrisk opplegg til kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faugstad Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

opplegg av elektrisk og varmekabel på bad

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavern Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Varmefolie stue- vennetjeneste av elektriker(faglært), ikke dokumentasjon annet en bilder

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

opplegg av downlights toalett og soverom Vennetjeneste av elektriker(faglært) (ikke dokumentasjon)

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vann og avløpsrør lagt fra vaskerom om ned til eksisterende rør i krypkjeller

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frantzen Rør Ass

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vann og avløpsrør fra bad og ned til eksisterende rør i krypkjeller. Vennetjeneste av faglært rørlegger

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vennetjeneste

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis/ovn i 1 og 2 etg er montert av meg selv til eksisterende pipe.
Kontrollert av brann/feiervesenet

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

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2014

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Carport ble bygget inn som en del av spiserom.

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Det elektriske anlegget ble kontrollert av godkjent elektroinstallatør (Sommerfeldt Elektro As)
Ingen avvik.

Skyvedør i stue går tregt om vinteren.

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 67157076



Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jan Inge Rauan	**2026-08-30**	**Maria Christina Rauan**	**2026-08-30**

Identification

Jan Inge Rauan

Identification

Maria Christina Rauan

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Furuhøgda 5, 3260 LARVIK**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342535**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14825304**
Gårdsnummer **1009**	Bruksnummer **79**
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 **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **241,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **241,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **220,57**

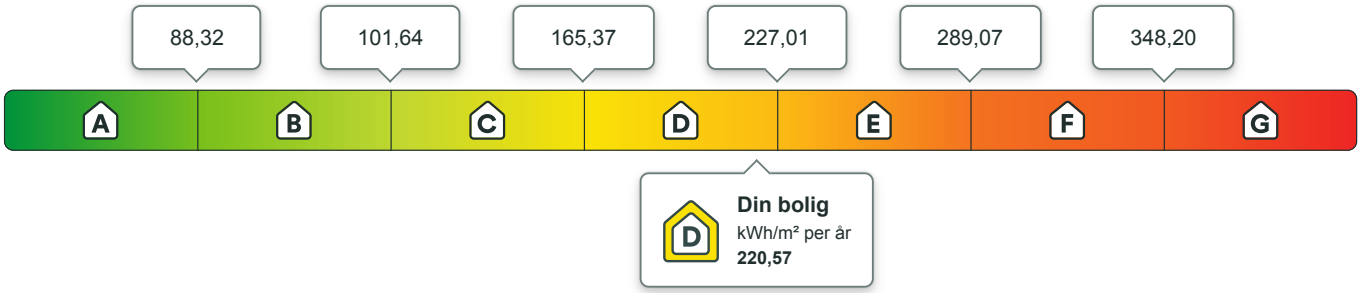
Furuhøgda 5, 3260 LARVIK

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
53 932,84	**223,79**

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



Furuhøgda 5, 3260 LARVIK

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**

Furuhøgda 5, 3260 LARVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

TJØLLING KOMMUNE
Bygningskontrollen

Tjølling, den 21. mai 1970

FERDIGATTEST

(Jfr. Bygningsloven §99)

Byggherre .....Nils Lundquist.....

Byggeplass .....Furuhøgda 5..... gnr. 9 bnr. 79

Arbeidets art .....Nybygg.....

Bygningens art .....Enebolig.....

Ansvarshavende .....Anton Berge.....

Ovennevnte arbeid er - så vidt en har konstatert ved kontroller og sluttbefaring - utført i samsvar med byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Anmerkning: .....Ved sluttbefaring ble det ikke funnet noe lovstridig.....

.....

.....

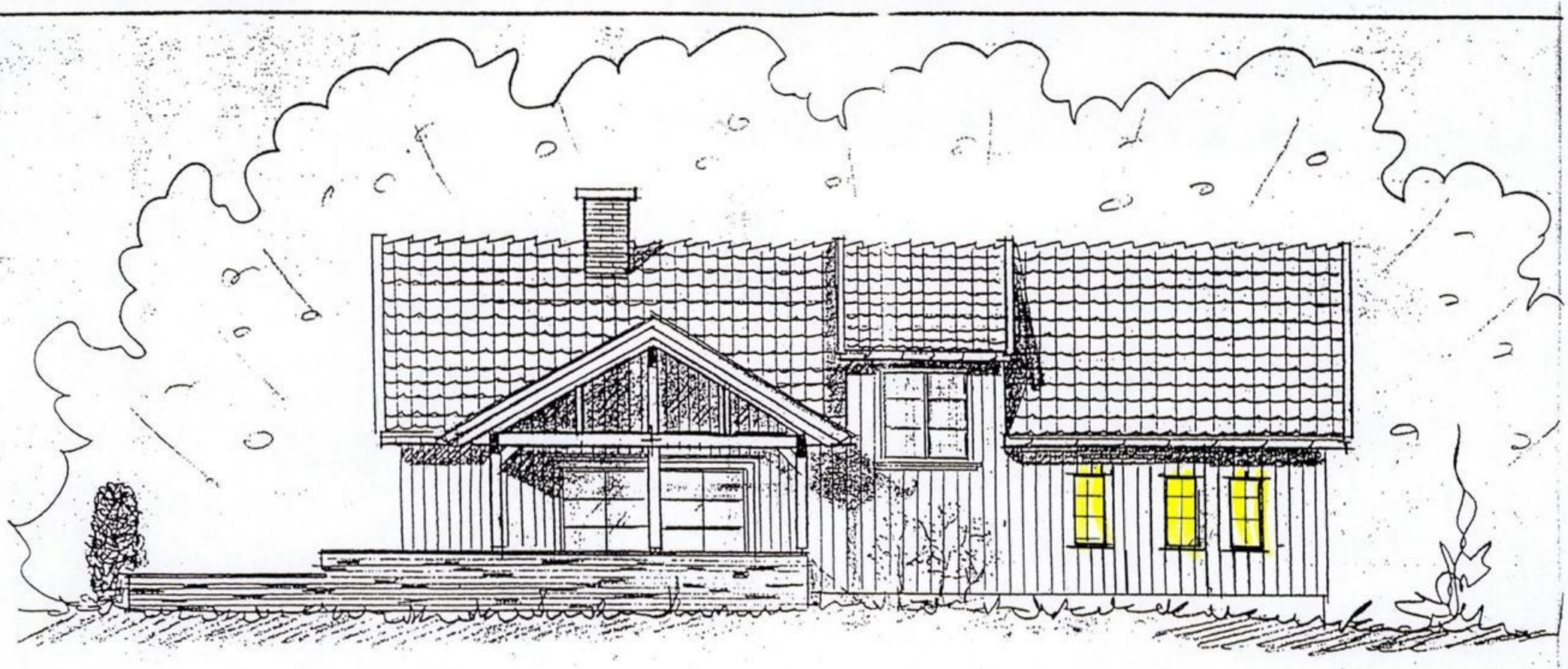
bygningssjef

.....

bygningskontrollør

NB!

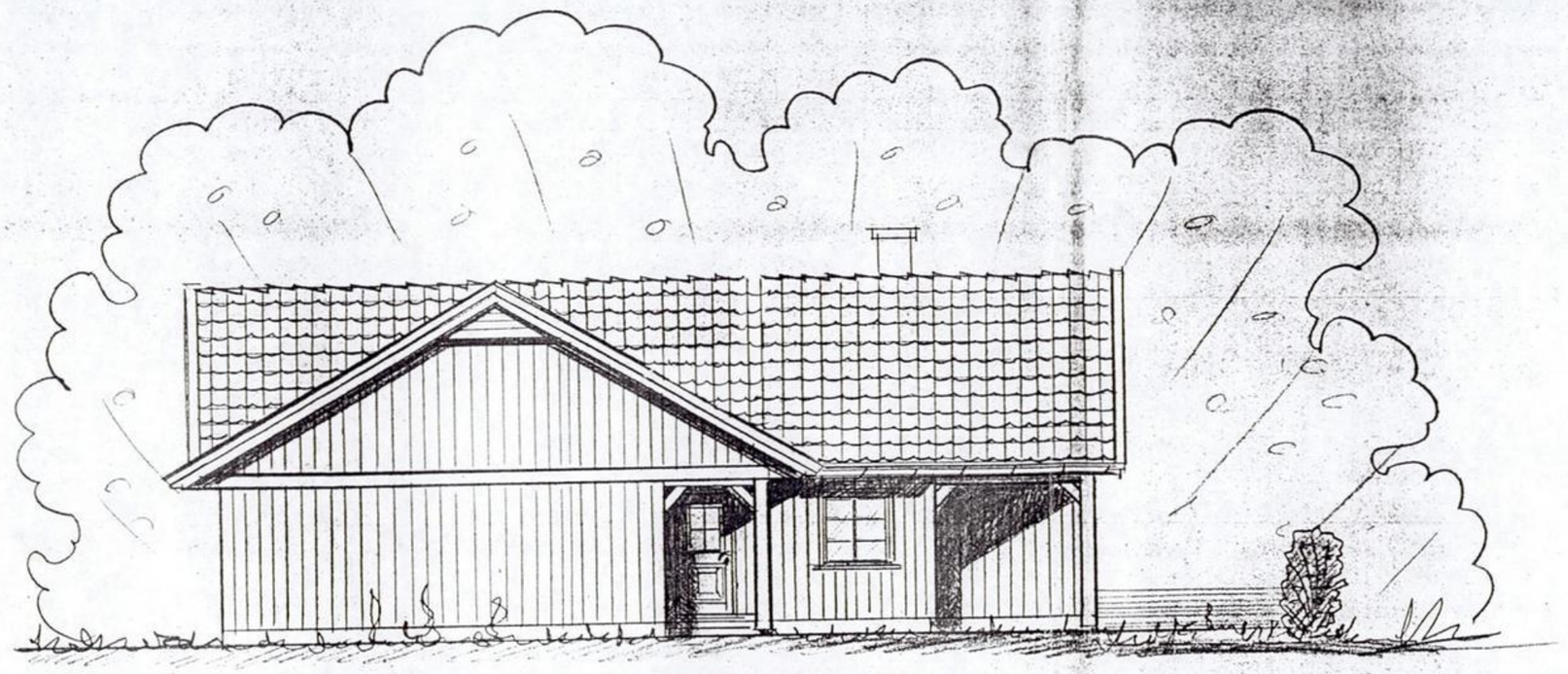
Ferdigattesten omfatter ikke utvendige planeringsarbeider, eventuell innhegning, utvendige terasser, innredning av boder og kjeller o.l. arbeider ved eneboliger hvor byggherren i alminnelighet ordner disse tingene etter hvert over noe lengre tid som del av egeninnsats.



FASADE SYD

08. 03. 01

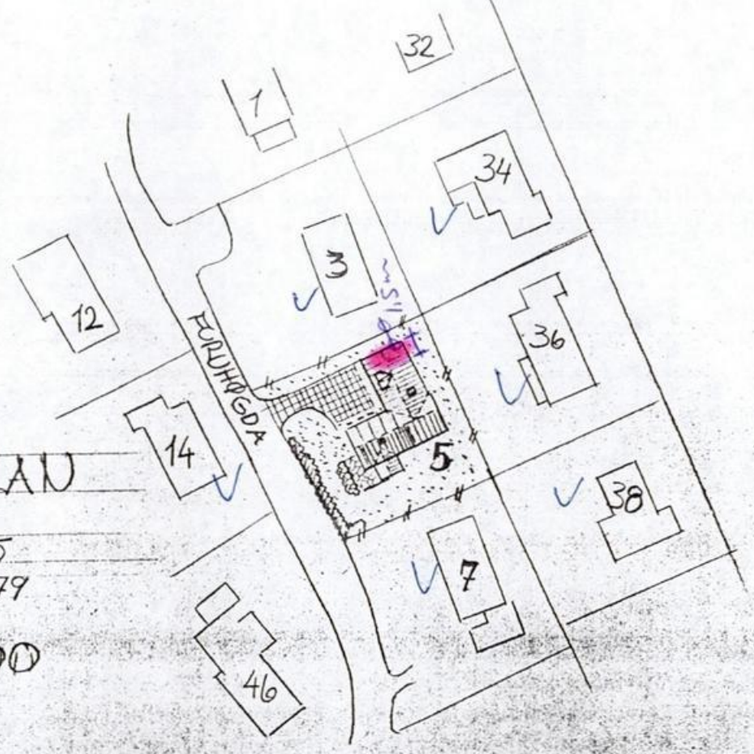
Vedlegg D-1



FASADE NORD

PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0090

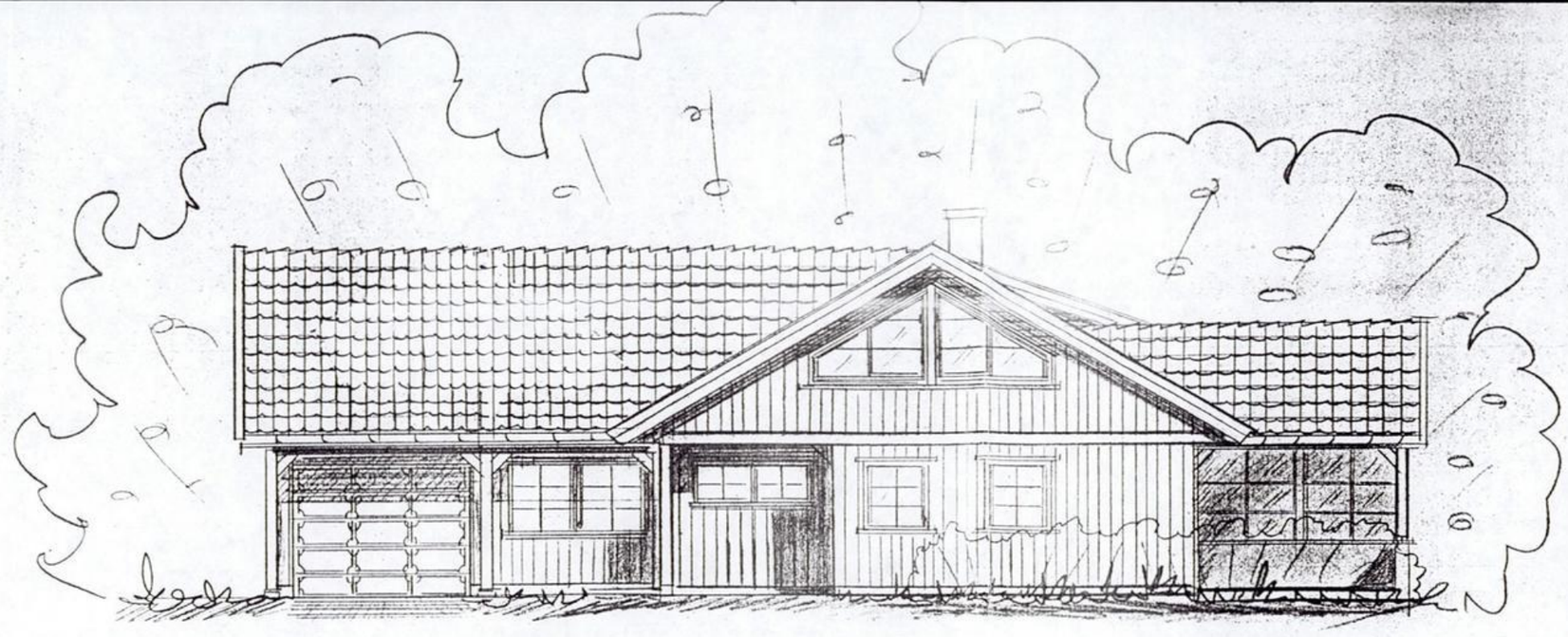
MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.



SITUASJONSPLAN
OVER
FURUHØGDA 5
G.NR. 1009 B.NR. 79
M = 1:1000

PÅBYGG AV 2 ETG PÅ
FURUHØGDA 5 3260 LARVIK.
G.B.NR. 1009/79 FOR
HERLEIF RIMSTAD M/FAM.
FASADE NORD M = 1:100
LARVIK 18/3-96

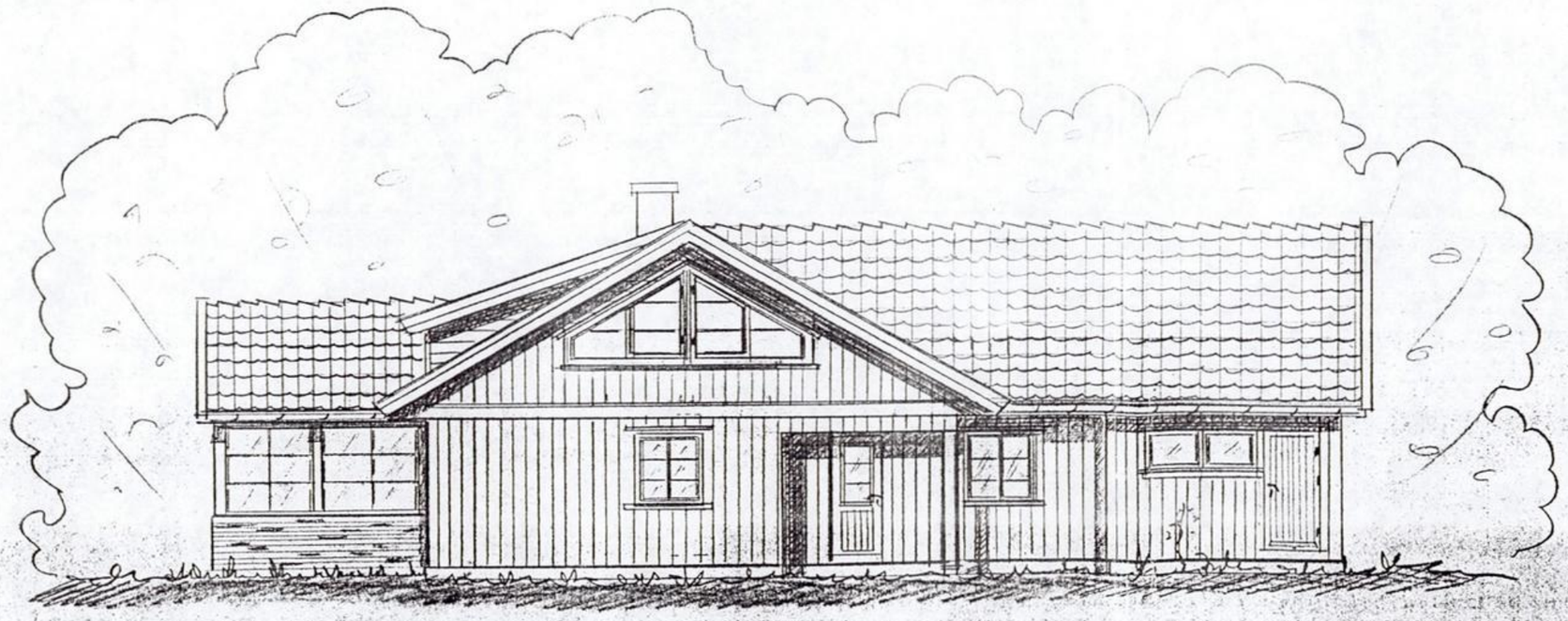
Egil Larsen
ALMEV. 20
3274 LARVIK
M.TLF. 94305250



FASADE VEST - MOT VEIEN.

PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0090

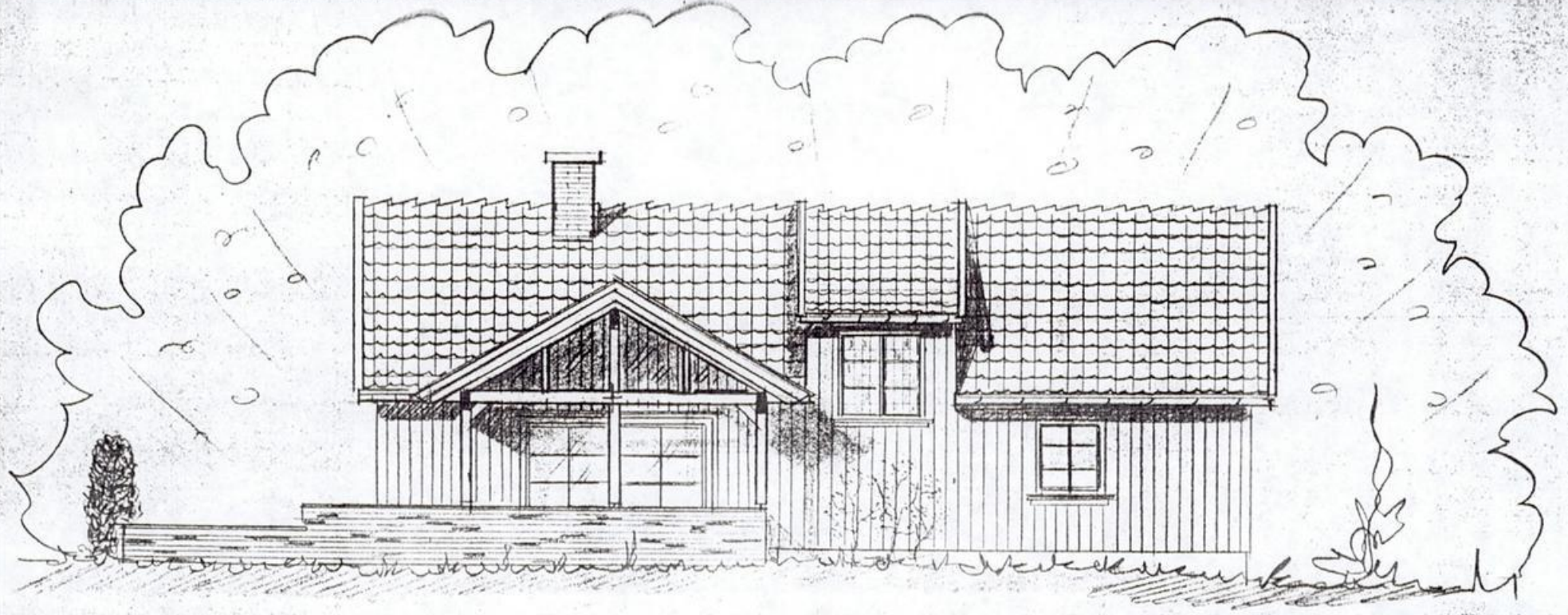
MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.



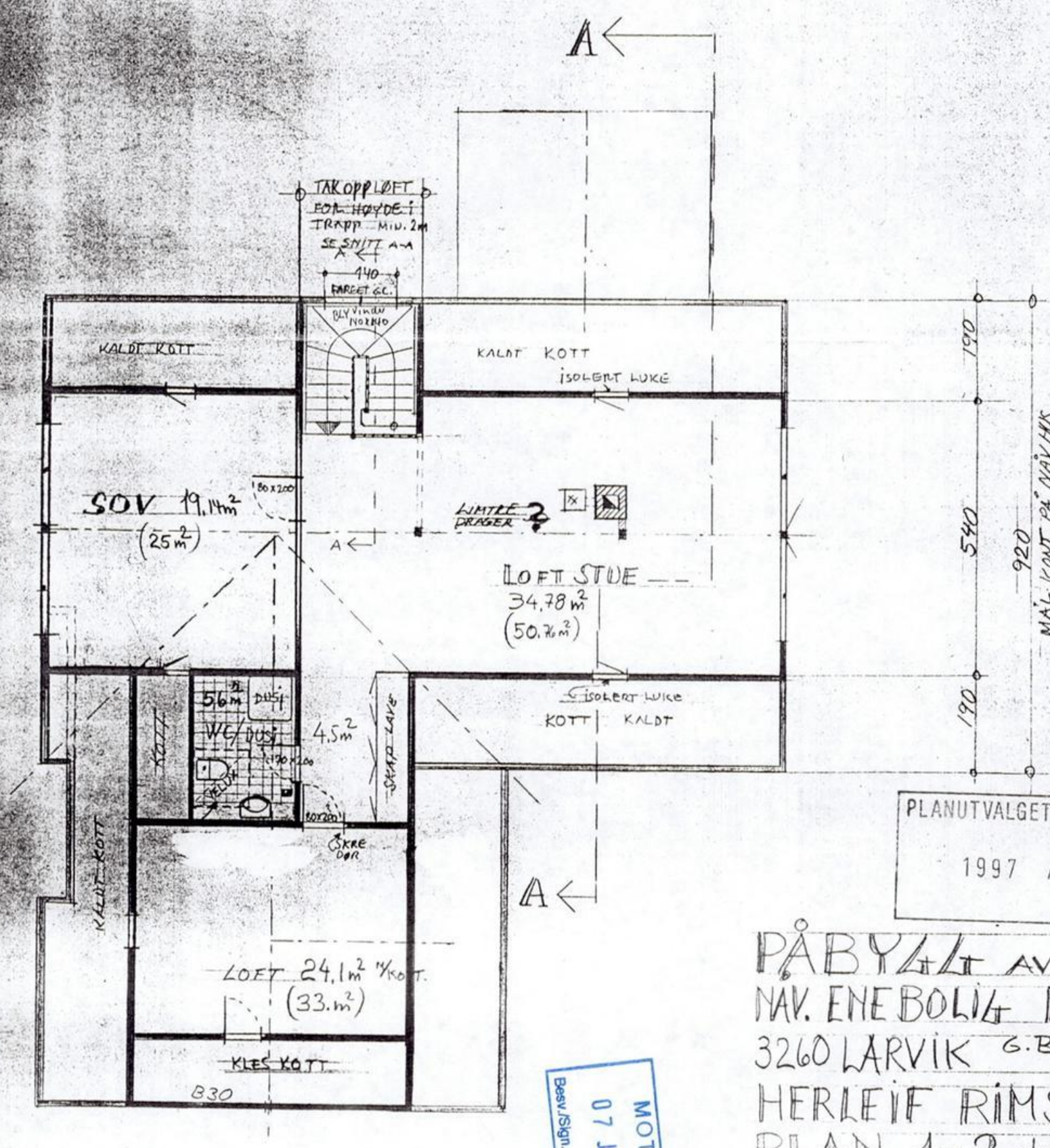
FASADE ØST

PÅBYGG AV 2 ETG PÅ
FURUHØGDA 5 3260 LARVIK
G.B. NR. 1009/79 FOR
HERLEIF RIMSTAD M/FAM.
FASADER VEST OG ØST
M = 1:100
LARVIK 18/3-96 RETTET 9-4-96

TEGN.AV.
Egil Hansen
ALMEVEIEN 20
3274 LARVIK
M.TLF. 94305250



FASADE SYD



PLAN 2etg
M=1:100

Br[redacted]

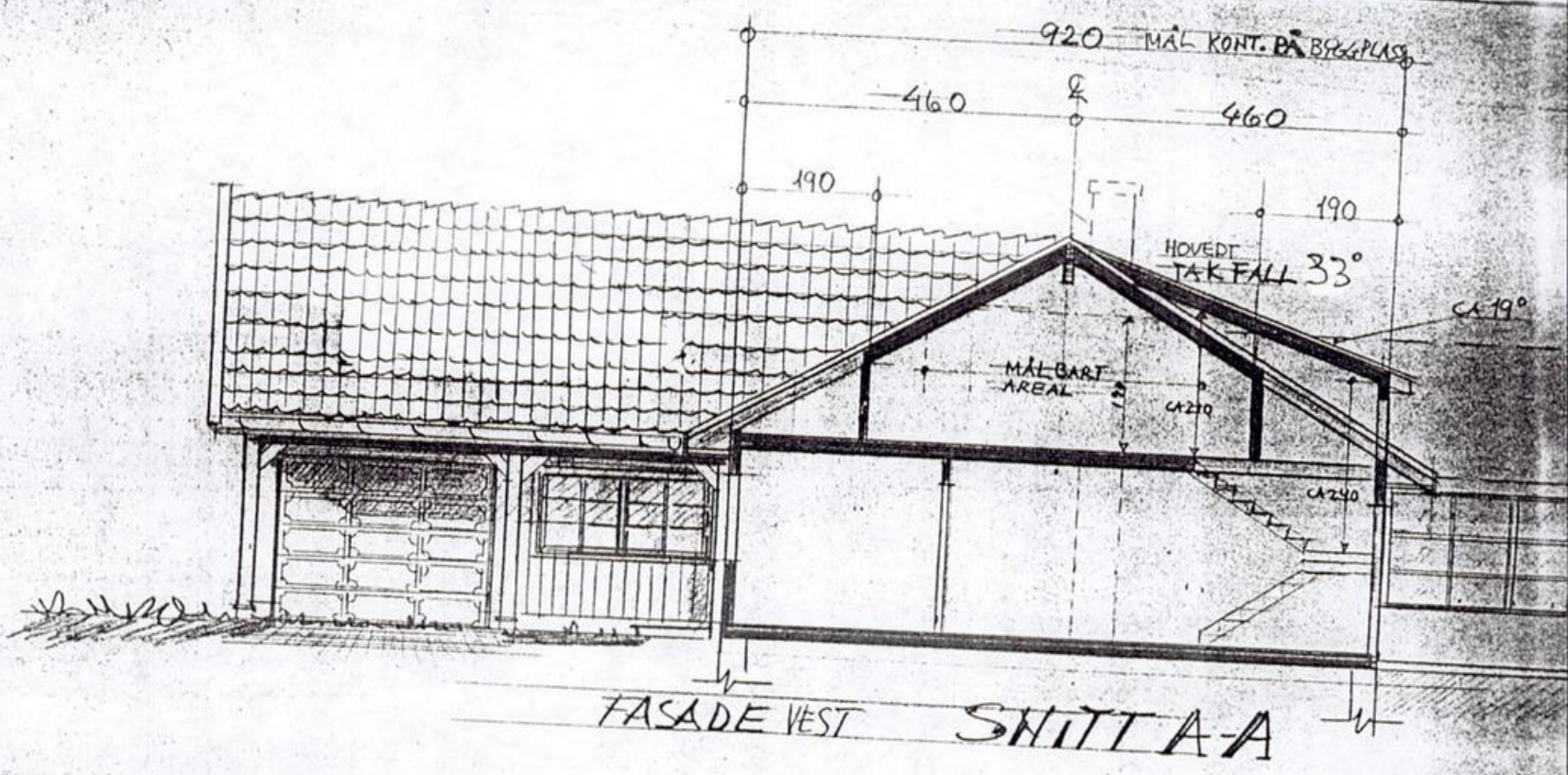
3,8 m x 14,2 = 53,9
3,8 m x 8,2 = 31,1
85,0

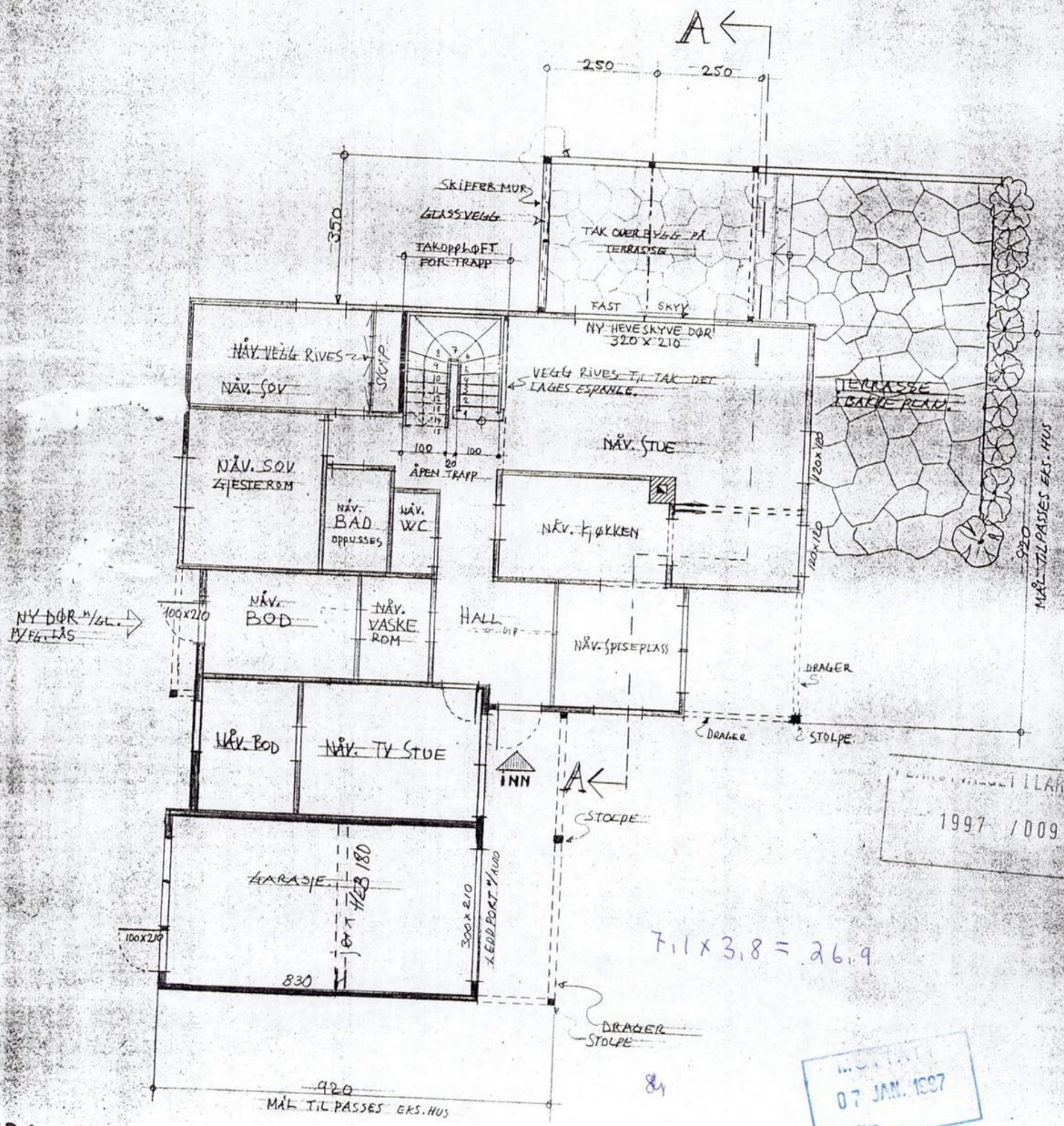
PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0090

MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.

PÅBYGG AV 2 ETG PÅ
NAV. ENEBOLIG FURUHØGDA 5
3260 LARVIK G.B.NR 1009 - 79 FOR
HERLEIF RIMSTAD M/FAM.
PLAN 1-2 etg SNITT A-A
FASADE SYD. M=1:100
LARVIK 18/3-96
RETTET 9/4-96

TEGNET AV
Egil Hansen
ALMEVEIEN 20
3274 LARVIK
M.TLF. 99305250





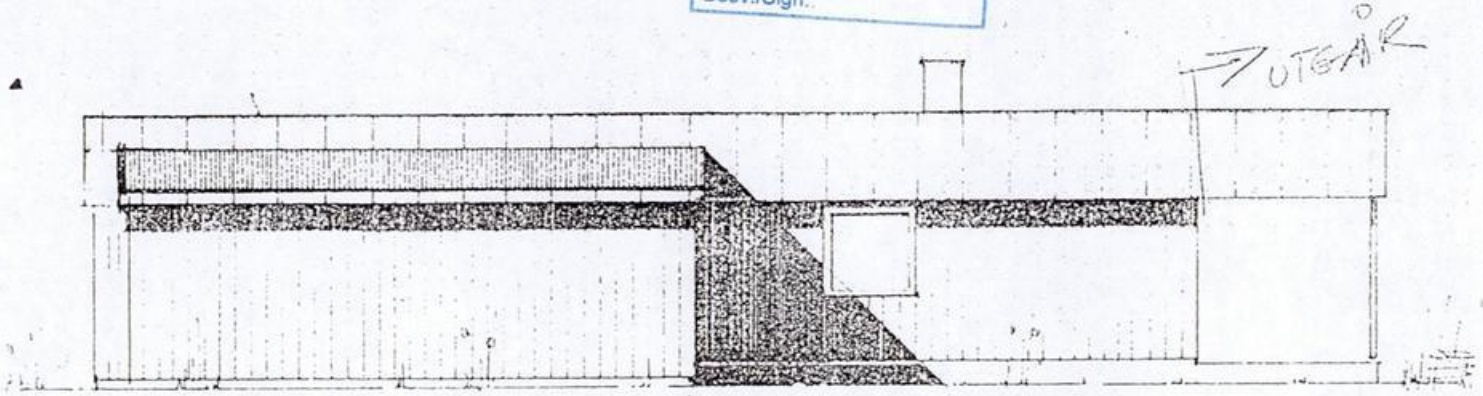
1997 /0090

7,1 x 3,8 = 26,9

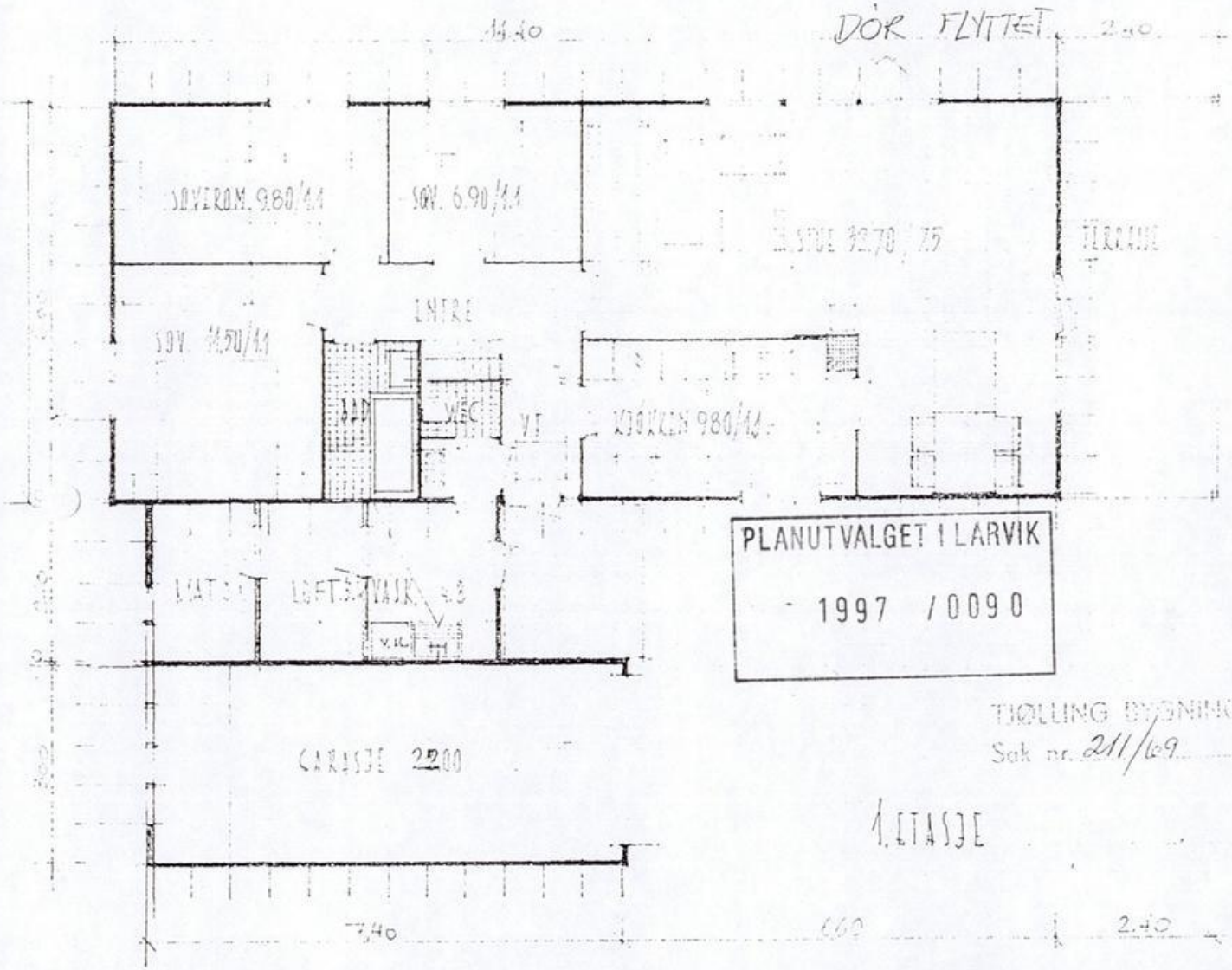
07 JAN. 1997
Besv./Sign..

PLAN 1etg M=1:100

MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.



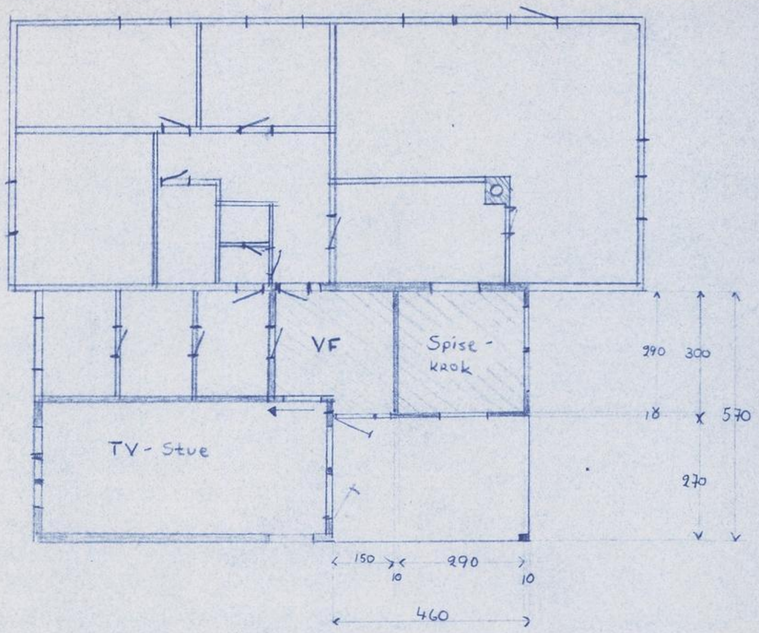
FASADE



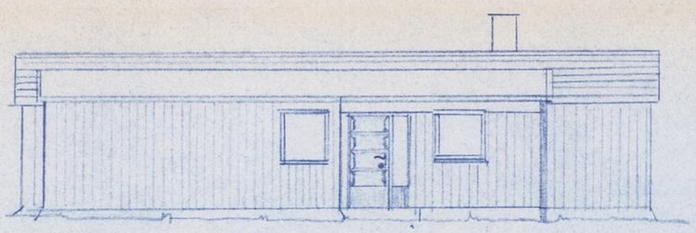
PLANUTVALGET I LARVIK
1997 / 0090

TØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 211/69

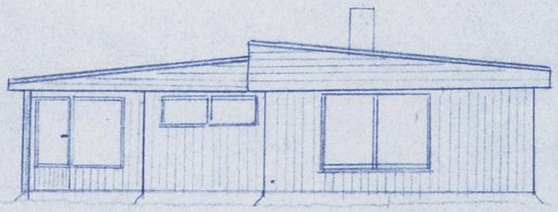
STJERNE SERIE TYPE B 5
FON ENEBOLIG 1:100
12/3-69 - 29/11-68 O. SALVATS ARK. L.A.S. 6.5.68.



Plan tilbygg

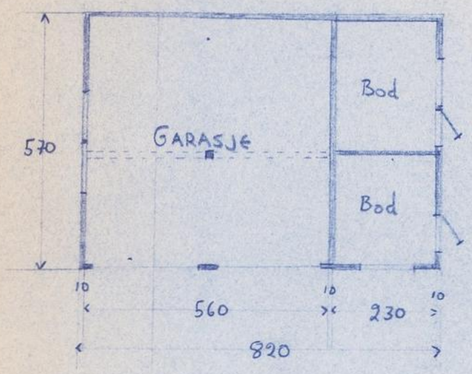


Fasade Nord

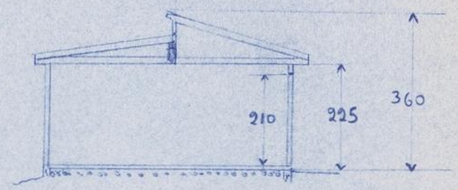


Fasade Vest

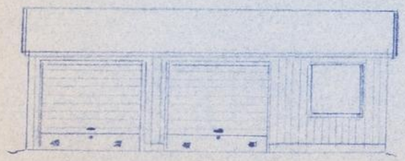
A



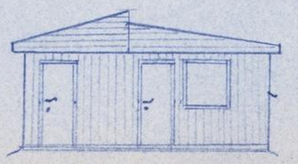
A



SNITT A-A



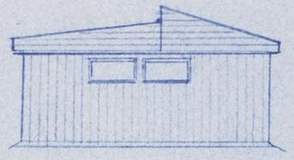
Fasade syd



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 590/86

Utvidelse av bolig, og ny garasje (Gnr 9, bnr 79)
Morten Lundquist, Fyruhøgda 5

Dato 1/2 86	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

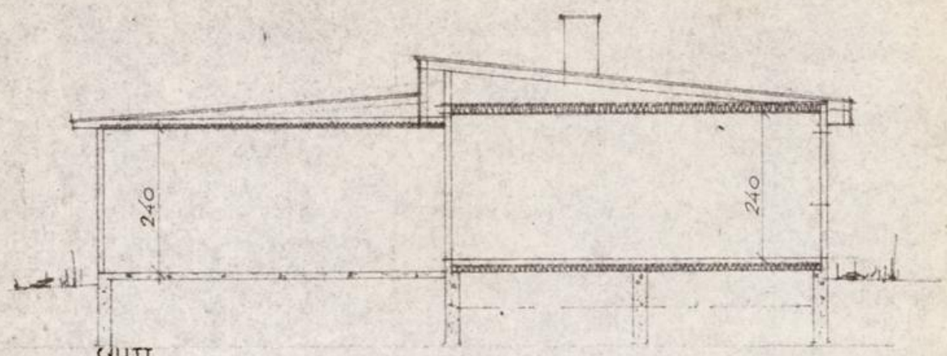
PLAN, FASADER OG SNITT

Erstatning for:	Erstattet av:

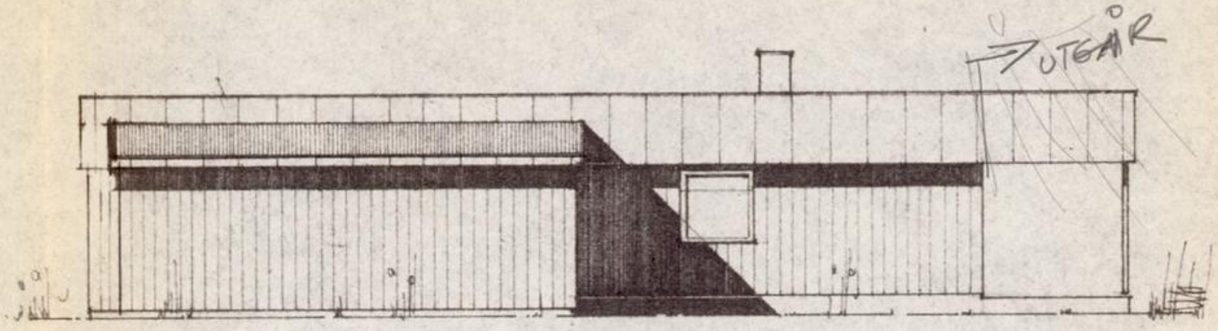
Henvisning: | Beregning:

Arild Stojan

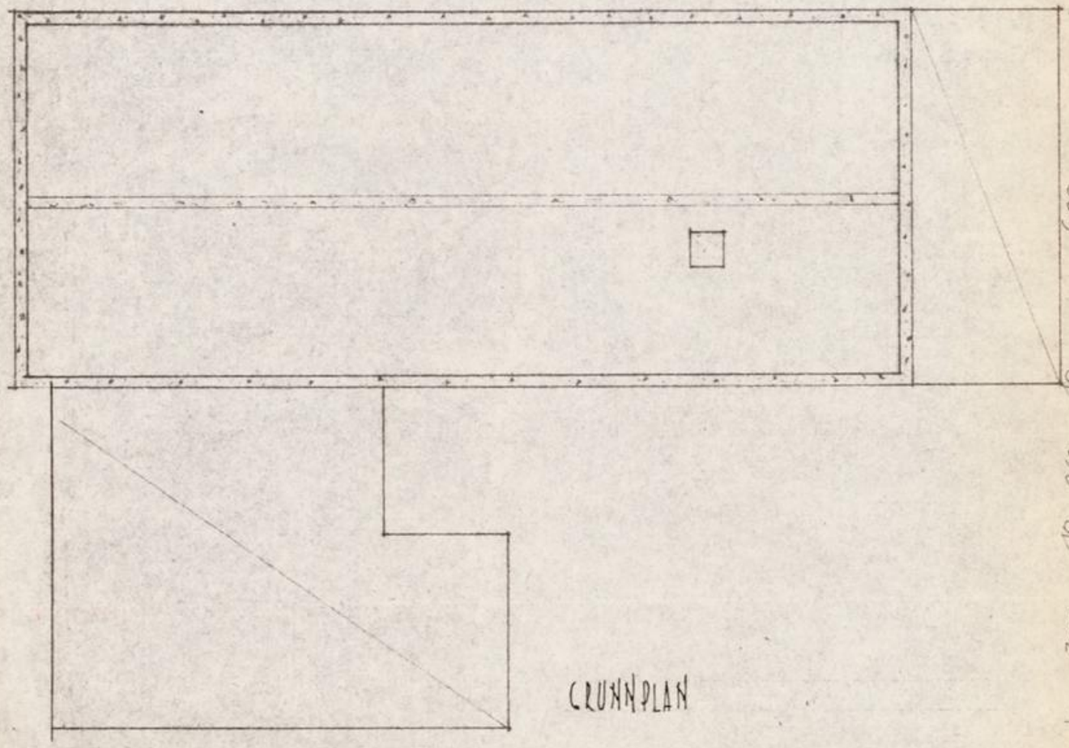
Helioprint A.s



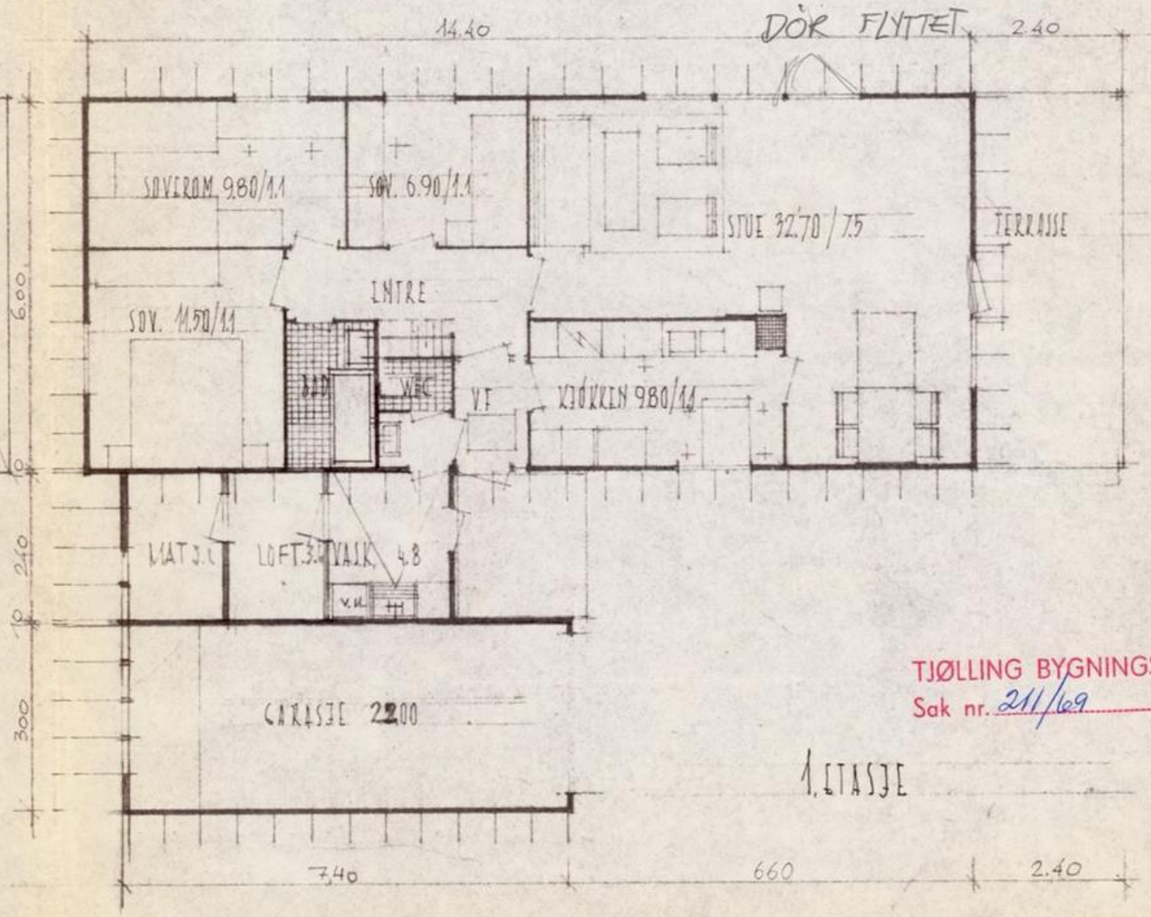
SNITT



FASADE



GRUNNPLAN

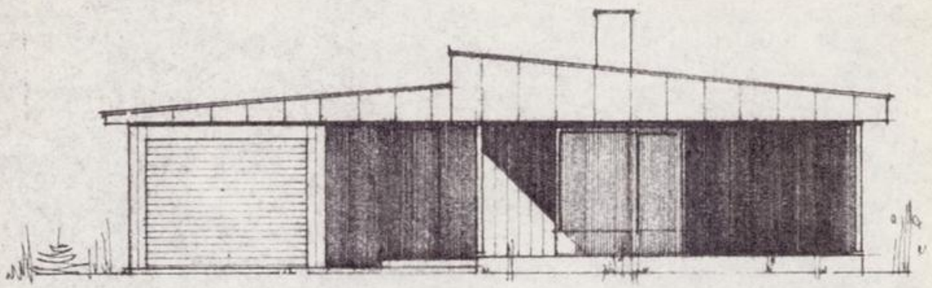


1. ETASJE

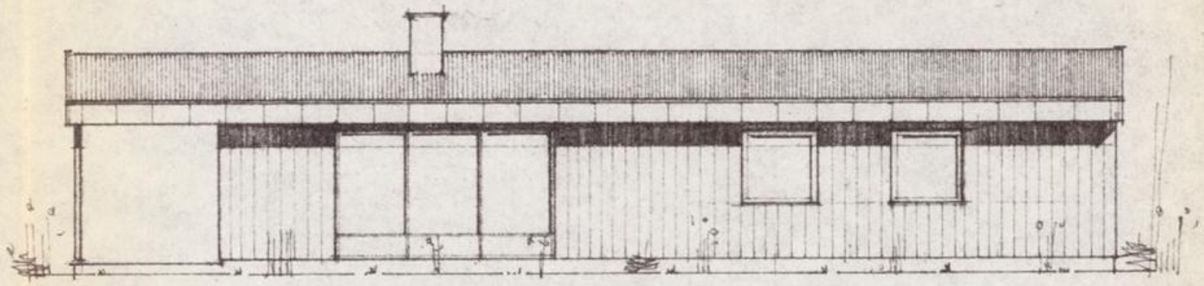
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 211/69

LEIE AREAL 14.40 × 6.00 = 86.40 − 2.0 = 84.40 m²

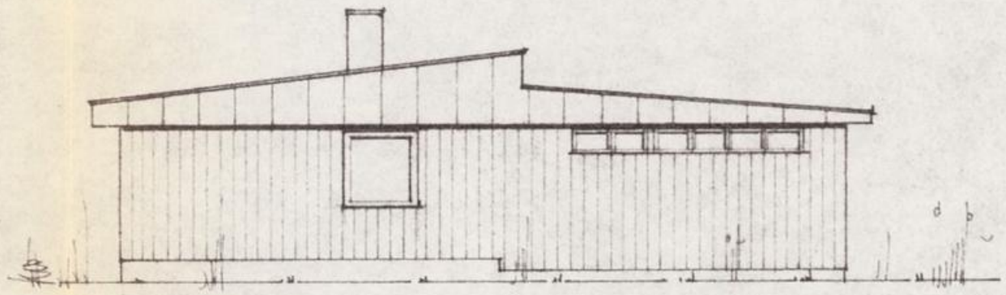
STJERNE SERIE TYPE B 5÷
FON ENEBOLIG 1:100
12/3-69 - 29/11-68 O. SALVATS ARK. I.A.B. 6.5.68



FASADE



FASADE



FASADE

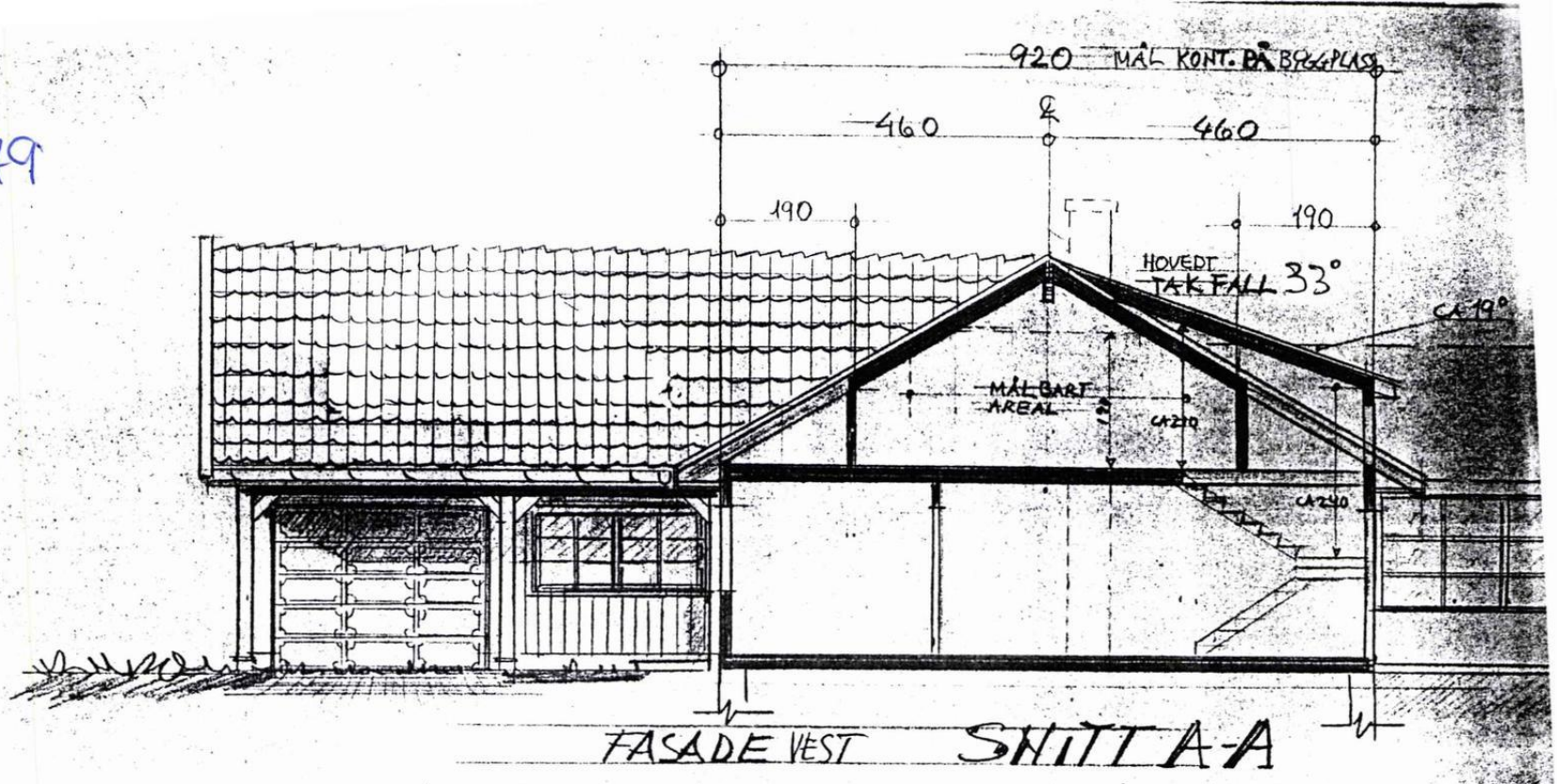
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 211/69

STJERNE SERIE TYPE B 5 ÷

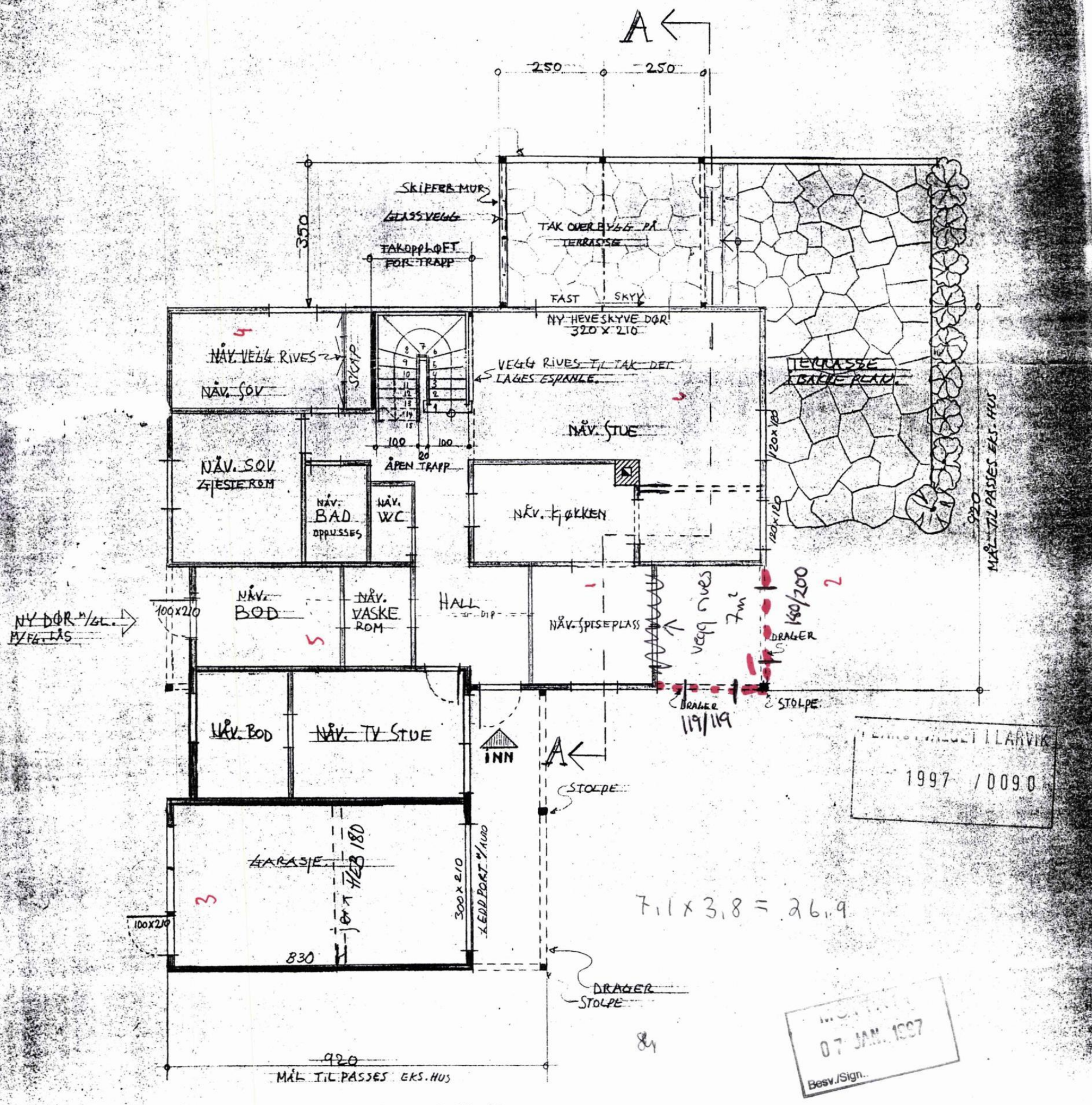
FØN ENEBOLIG 1:100

O. SALMAJS ARK. L.A.B. 6.5.68.

1009/79



FASADE VEST SNITT A-A



7,1 x 3,8 = 26,9

1997 /0090
07 JAN. 1997
Besv./Sign.

PLAN 1etg M=1:100

1009/79



140/200
hyttevinduer

FASADE VEST MOT VEIEN.

PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0090

MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.



FASADE ØST

PÅBYGG AV 2 ETG PÅ
FURUHØGDA 5 3260 LARVIK
G.B. NR. 1009/79 FOR
HERLEIF RIMSTAD M/FAM.
FASADER VEST OG ØST
M = 1:100
LARVIK 18/3-96 RETTET 9-4-96

TEGN AV:
Egil Hansen
ALMEVEIEN 20
3274 LARVIK
MTLF. 94305250

1009/79

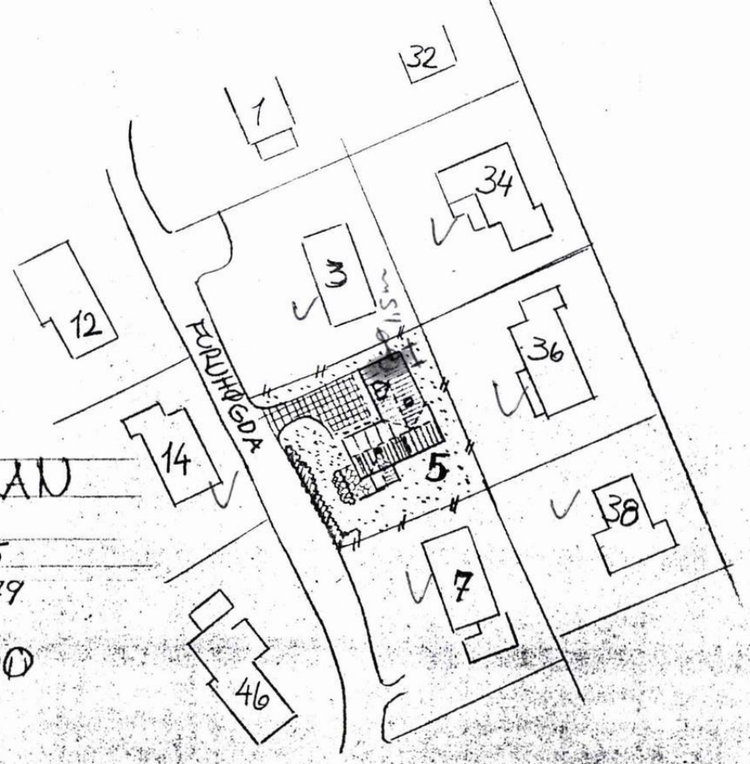


FASADE NORD

119/119

PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0090

MOTTATT
07 JAN. 1997
Besv./Sign.



SITUASJONSPLAN
OVER
FURUHØGDA 5
G.NR. 1009 B.NR. 79
M = 1:1000

PÅBYGG AV 2 ETG PÅ
FURUHØGDA 5 3260 LARVIK.
G.B. NR. 1009/79 FOR
HERLEIF RIMSTAD M/FAM.
FASADE NORD M = 1:100
LARVIK 18/3-96

Egil Hansen
ALMEV. 20
3274 LARVIK
M.TLF. 94305250

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL R[illegible]LERINGSPLAN
FOR DRENGSKOGEN - ØSTRE DEL AV BERGESKOGEN [illegible]JØLLING KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal, hvor ikke annet fremgår av planen, oppføres i 1 etasje uten kneestokk og uten innredet loft.
Bebygget areal skal ikke overstige 1/4 av tomtens nettoareal.
Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn er slik at det faller naturlig, kan tillates at det bygges med hel eller delvis underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m, mønehøyde ikke over 6 m. Høydene måles fra terrengets høyeste planerte nivå ved veggliv. Synlig grunnmur skal gjøres så lav som mulig. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningsrådet kan nekte bygging av hus som avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når den etter rådets skjønn vil hindre eller i særlig grad vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i fremtiden.

§ 4.

Området som på planen er merket med "Flerfamiliehus" kan bebygges med flerfamiliehus i to etasjer, med inntil 24 leiligheter. Det skal for godkjenning av bygningsrådet utarbeides detaljplan for den planlagte bebyggelse før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Det skal være avsatt lekeplasser og biloppstillingsplasser tilstrekkelig for områdets bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5.

Området merket "Område for frittliggende våningshus" skal bebygges etter en av bygningsrådet godkjent detaljreguleringsplan som foruten bebyggelsen, også skal vise atkomstveien til denne.

§ 6.

Området merket "Trafo" er avsatt til transformatorkiosk som kan oppføres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 7.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere regulert veilinje enn den på planen viste byggegrense. I veikryss skal ikke bygg plasseres nærmere krysset enn til en rett linje trukket mellom punkter 30 m tilbake langs veiens midtlinje fra midtlinjens skjæringspunkt i krysset.

§ 8.

Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. De frittliggende våningshus skal ha garasje oppført i tilknytning til dette. Garasjen skal være arkitektonisk tilpasset våningshuset. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor annen løsning ikke finnes hensiktsmessig. Garasje med grunnflate ikke over 35 m^2 kan innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser oppføres i nabogrense.

§ 9.

For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel og møneretning.

§ 10.

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for nabo eller som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 11.

Eventuell inngjerding skal ikke være høyere enn 80 cm, fundamentet innbefattet. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 13.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tjølling kommune.

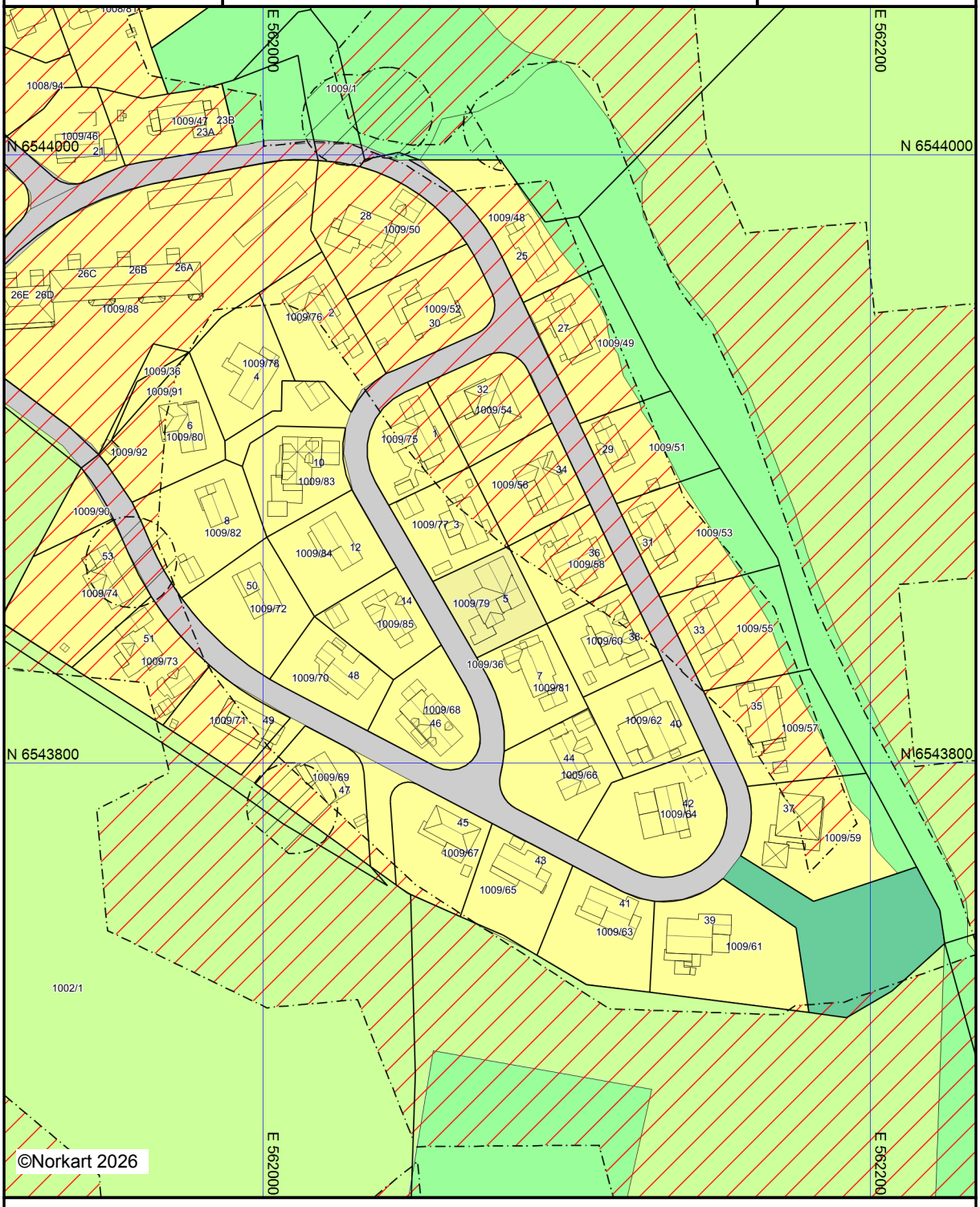
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1009/79
Adresse: Furuhøgda 5
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Larvik kommune

Ledningskart

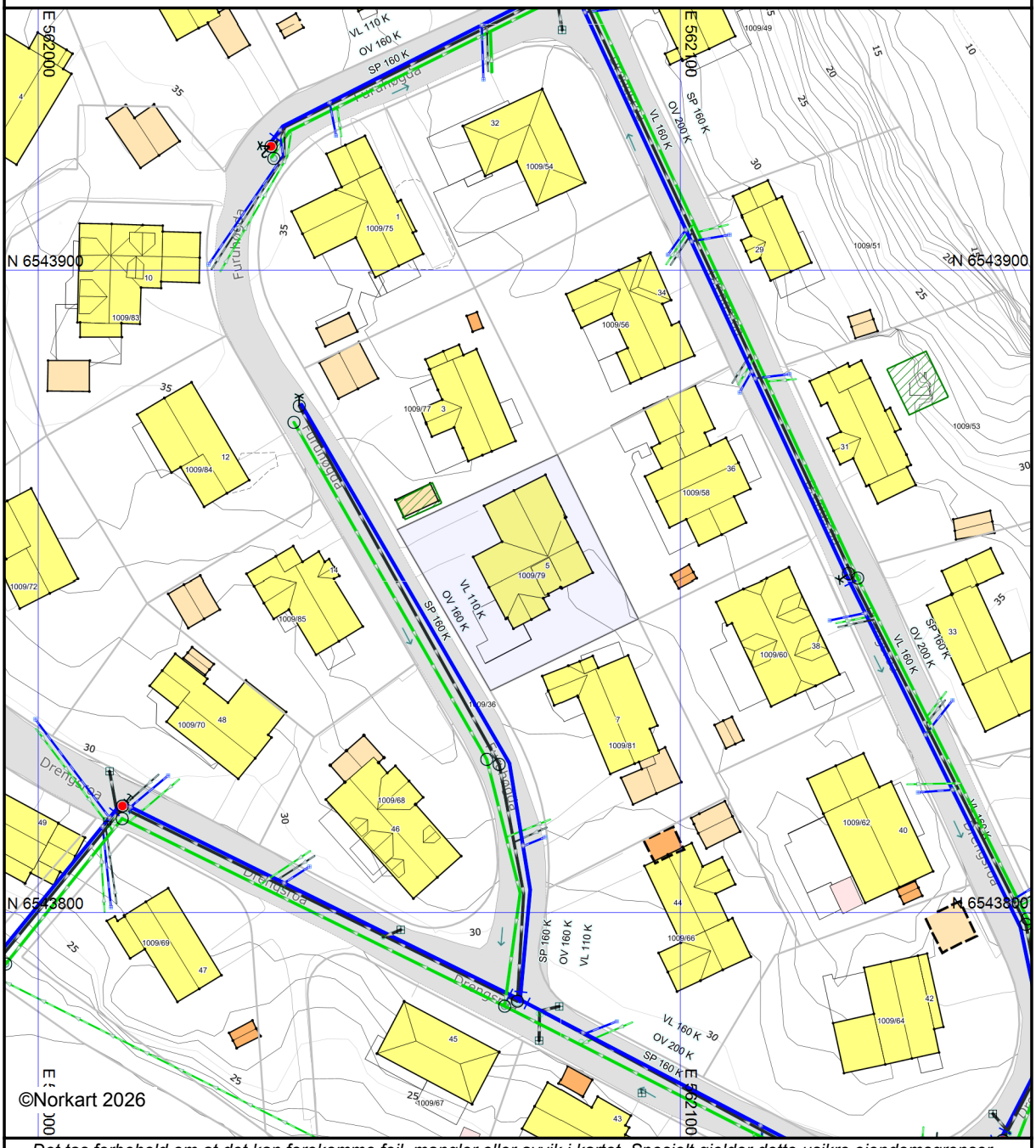
Eiendom: 1009/79
Adresse: Furuhøgda 5
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.

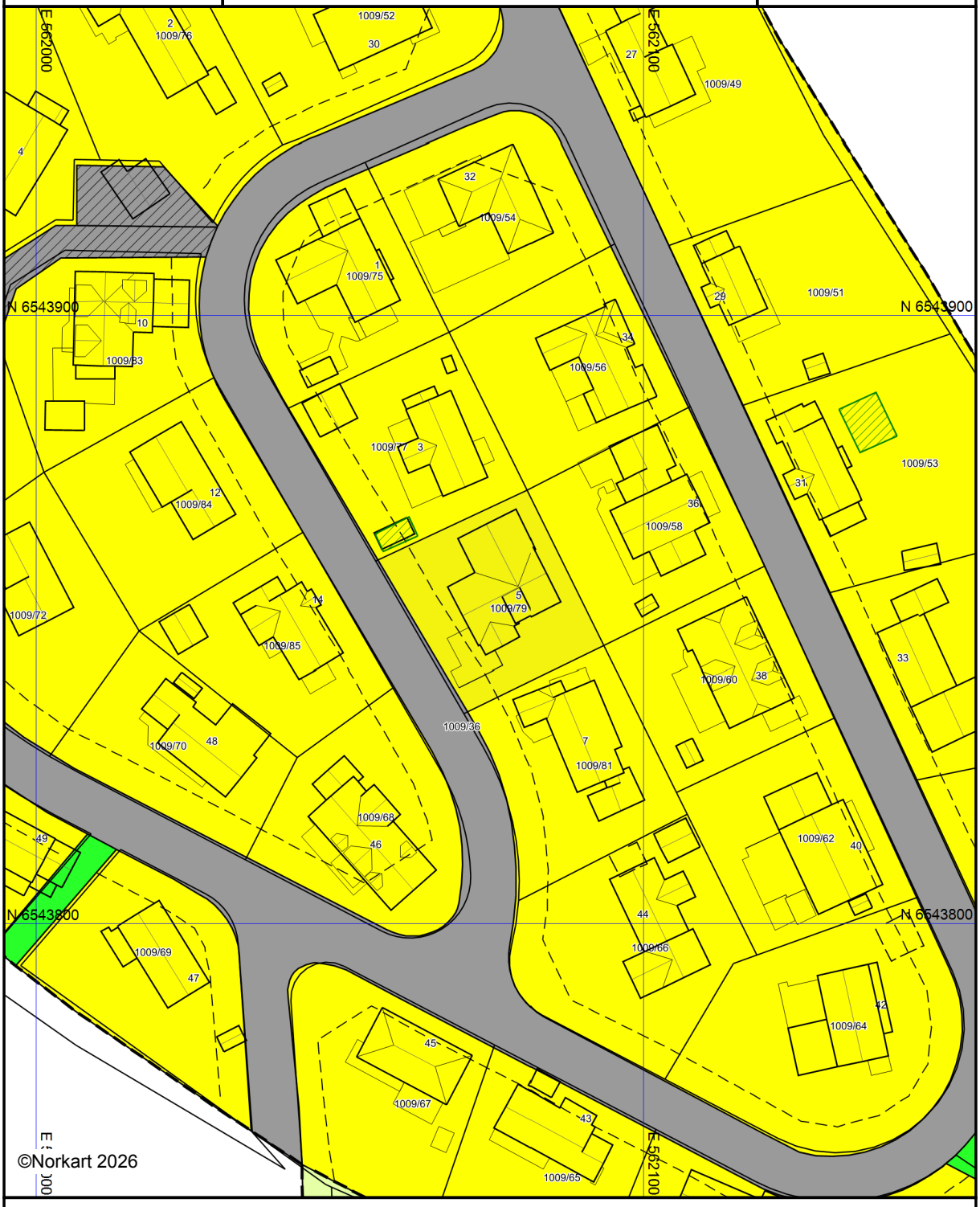
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1009/79
Adresse: Furuhøgda 5
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

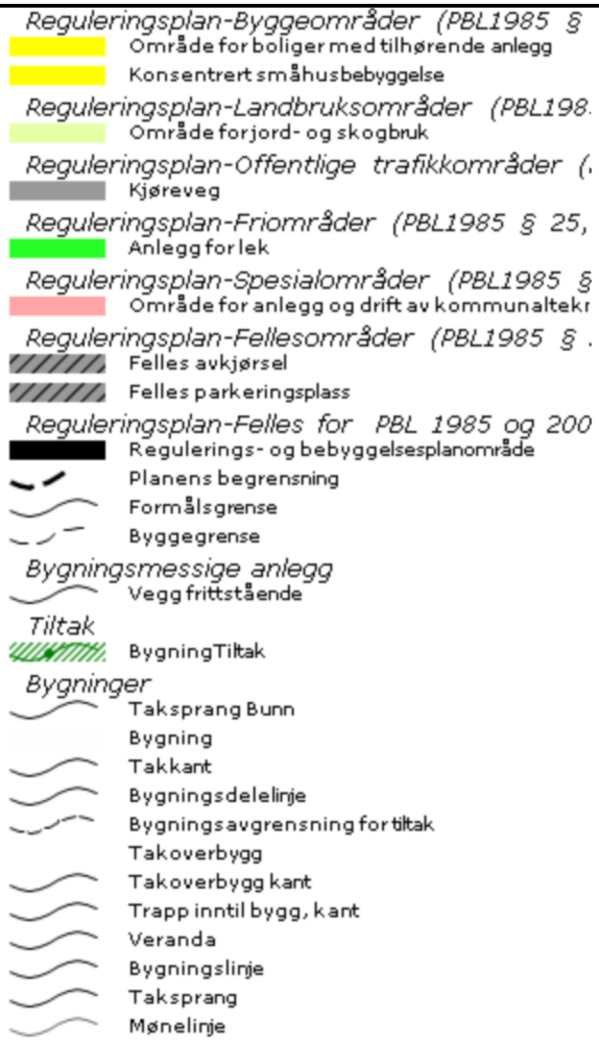
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1009/79//



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	763,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543841,4	**Øst**	562069,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543845,7	562093,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,64	
2	6543871,25	562080,85	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,51	
3	6543859,59	562055,91	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,53	
4	6543834,48	562070,43	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,01	



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.

Furuhøgda 5

Nabolaget Drengskogen/Kongsbakkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vindlyveien Linje 210	7 min 0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	4 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 18.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

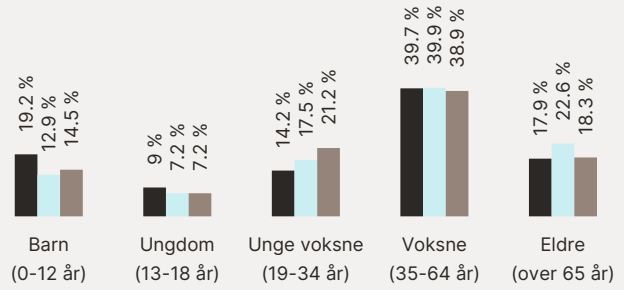
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drengskogen/Kongsbakkåsen	971	403
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	12 min 1 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min 1.9 km
Rema 1000 Skreppestad PostNord	6 min 2.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 94/100

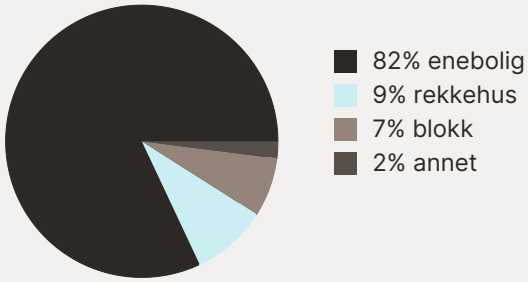
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Drengsroa Balløkke Ballspill	4 min 0.2 km	
Bergeskogen Idrettspark Ballspill, fotball	9 min 0.7 km	
Family Sports Club Torstrand	8 min	
Spenst Larvik Sentrum	12 min	

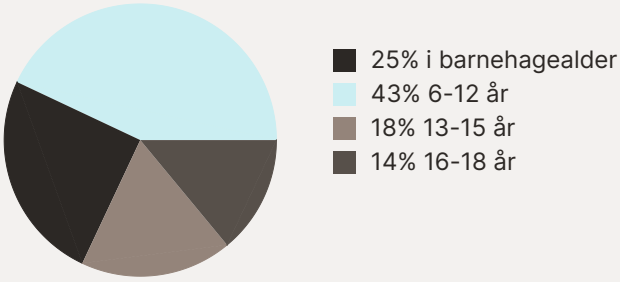
Boligmasse



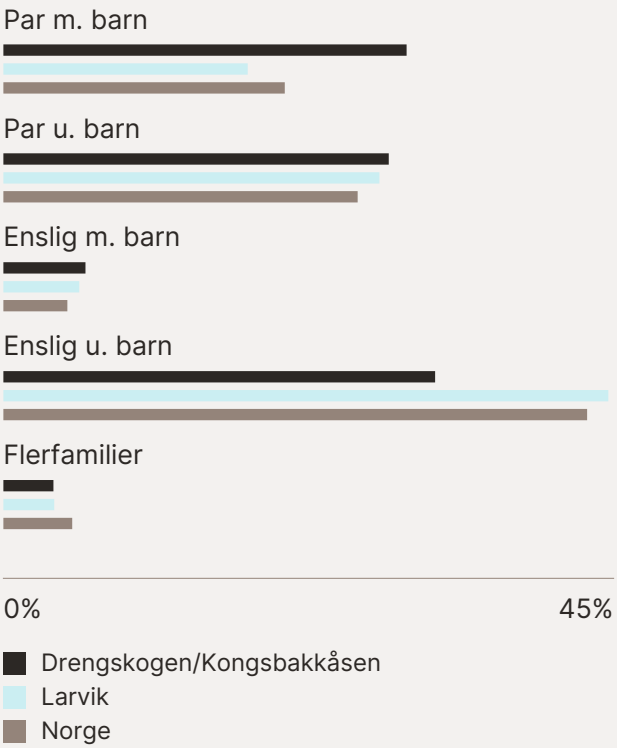
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	12 min
Vitusapotek Øya	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



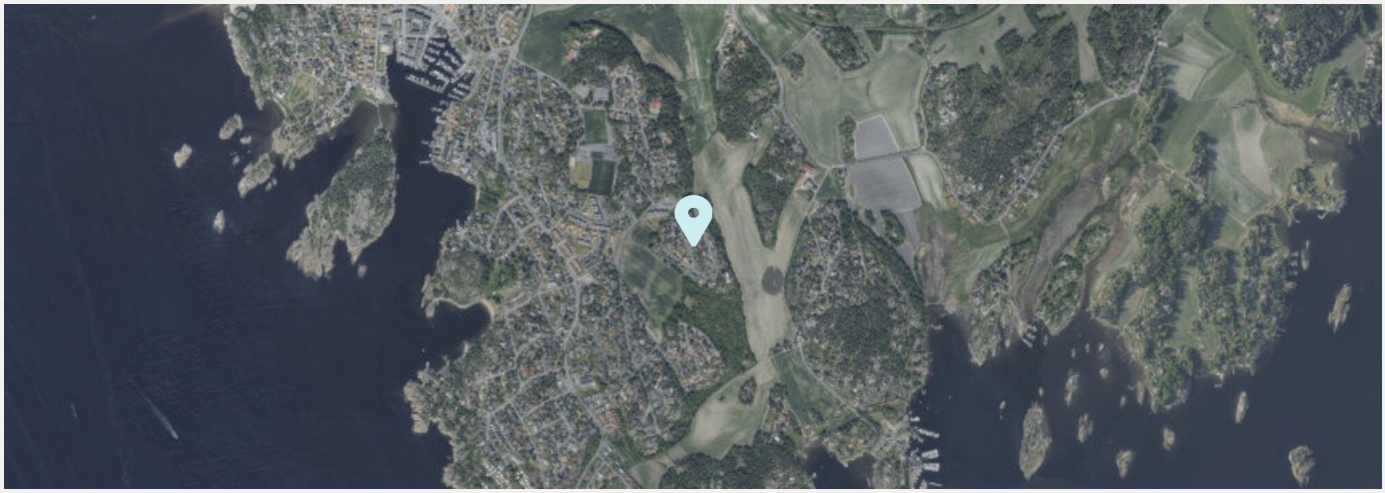
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	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





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