Egenerklæring

Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Malmgrenveien 4	Malmgrenveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eier kjøpte boligen i 1989

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eier har bodd i boligen sammen med sin mann siden 1989 frem til november 2025, og har deretter bodd alene i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Beckstrøm, Knut

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er fuktig i badet i andre etasje, vil anta at det må totalrehabiliteres
Badet i første etasje har tett sluk, vil anta at det må totalrehabiliteres

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere vært fukt ved pipe i andre etasje, som ble utbedret for mange år siden. Det virker tett nå.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en del fukt i vegger i kjeller, spesielt under stua mot vest. Det ble drenert rundt deler av huset for en del år siden, men vi har ikke dokumentasjon på dette. Det var nå avdøde mannen til eier som hadde kontroll på dette arbeidet

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Noen løse ledninger og løse kontakter i kjeller ble fjernet. Varmtvannstank ble koblet direkte til en bryter i stedet for en løs kontakt. Alt det elektriske i hele huset bør gås over og kontrolleres

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

Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset ble byttet for en del år siden (2016?) etter lekasje

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**

usikker

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset ble byttet for en del år siden (2016?) etter

lekasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ukjent. Det var før nåværende eier overtok huset

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 i stue ble byttet for ca 10 år siden

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ukjent, vil tro det er noe i bad og i kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32901793

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Beckstrøm	**2026-06-04**

Identification

Knut Beckstrøm

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

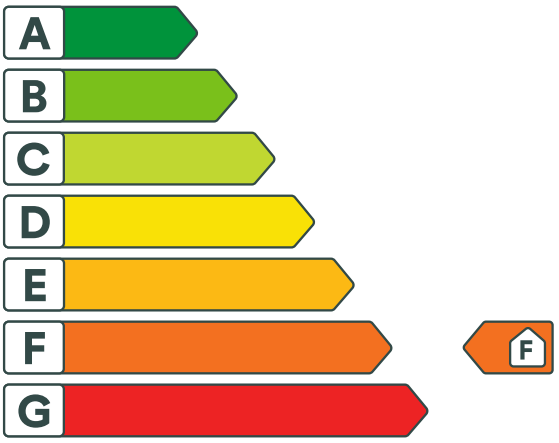
Knut Beckstrøm	04/06-2026 22:12:08	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298643**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162898671**
Gårdsnummer **4044**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **261,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **261,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **330,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **336,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **87 708 kWh**



Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN

Detaljering

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

Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

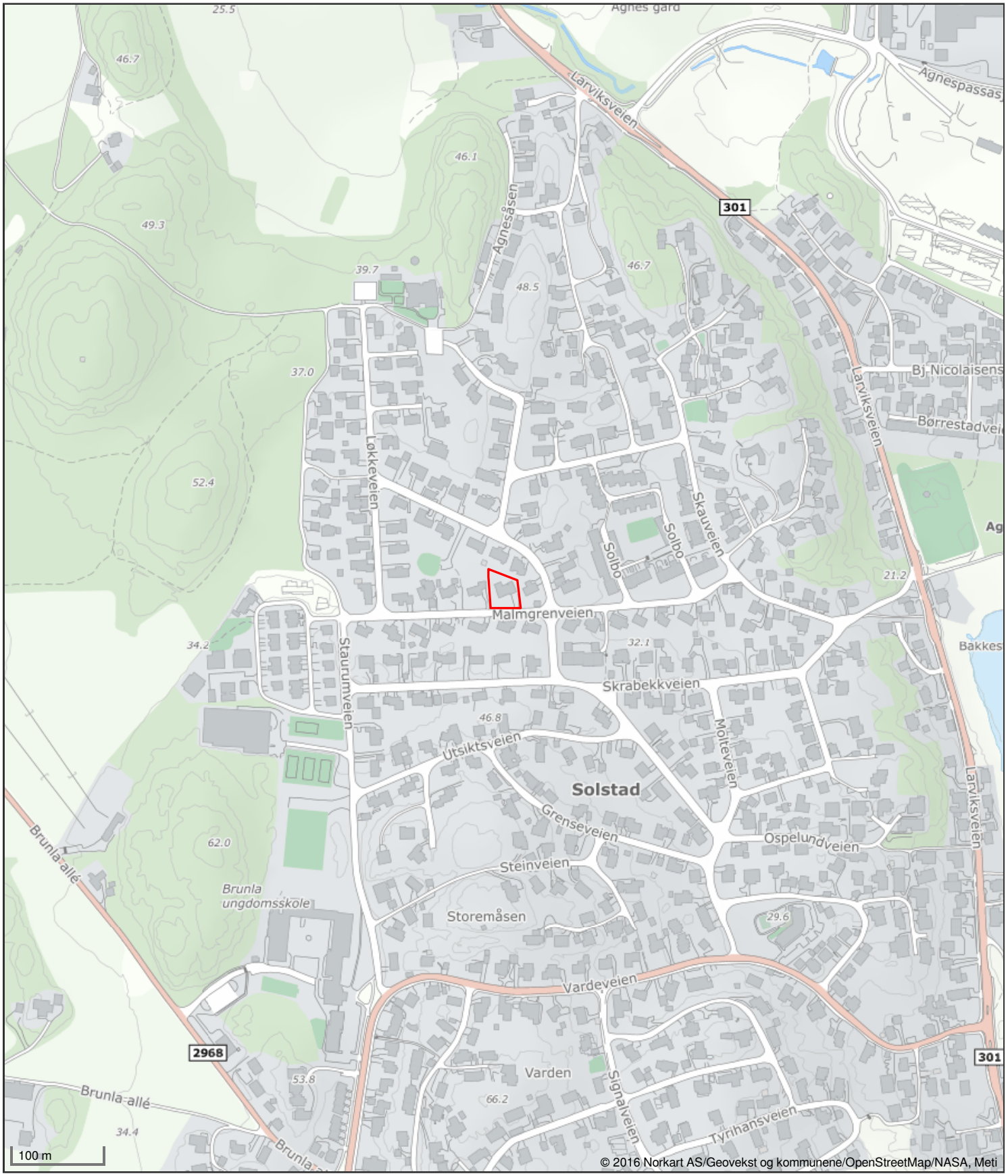
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4044/240//



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	Godkjent 1967	279 m^2	1	☒
Tilbygg Ferdigattest 1982	1982	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg	godkjent 1981	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg	godkjent 1984	ikke oppgitt m^2		☒
Kommentarer				

Andre opplysninger

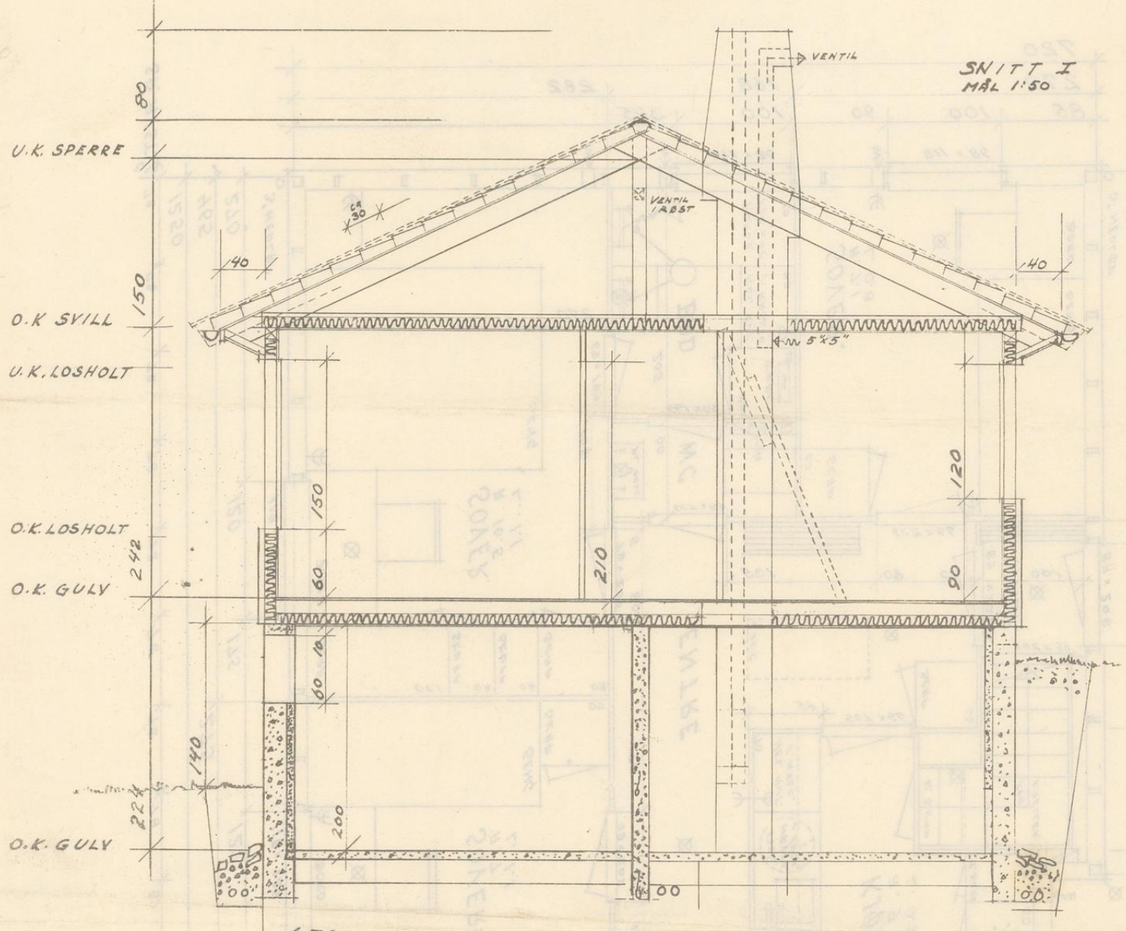
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

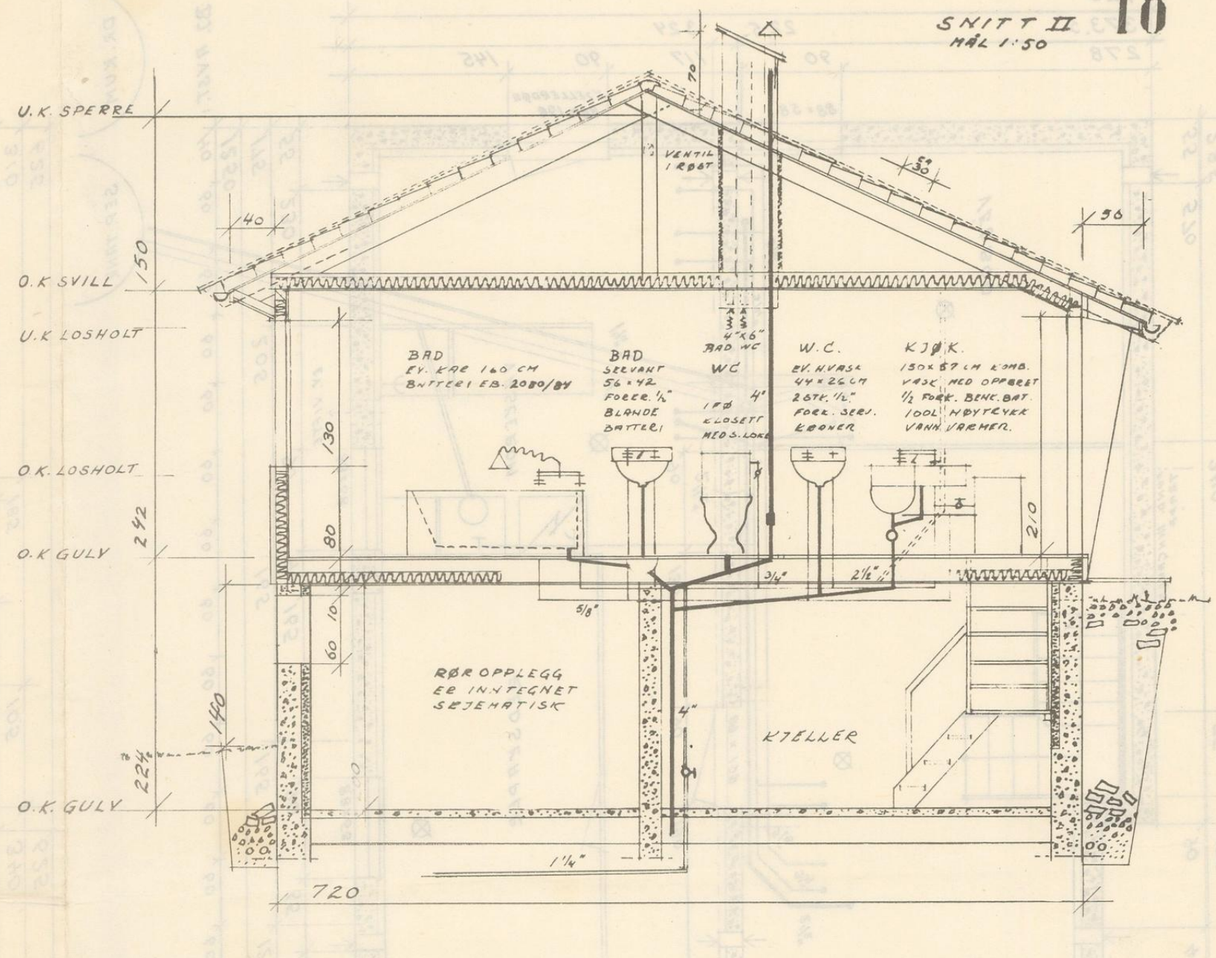
18

1250

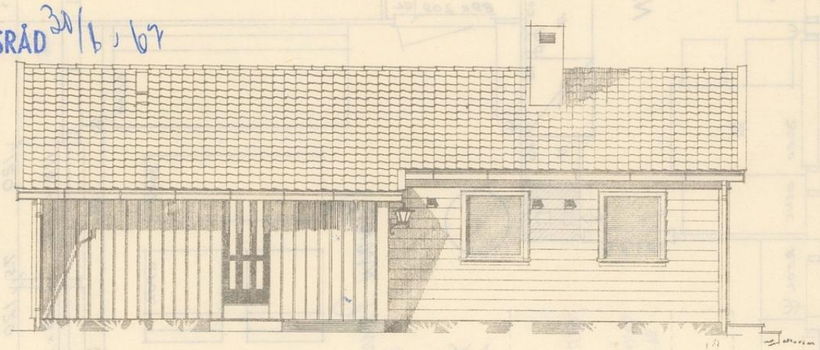
SNITT I
MÅL 1:50

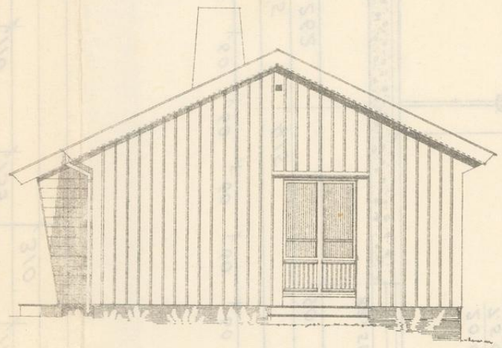


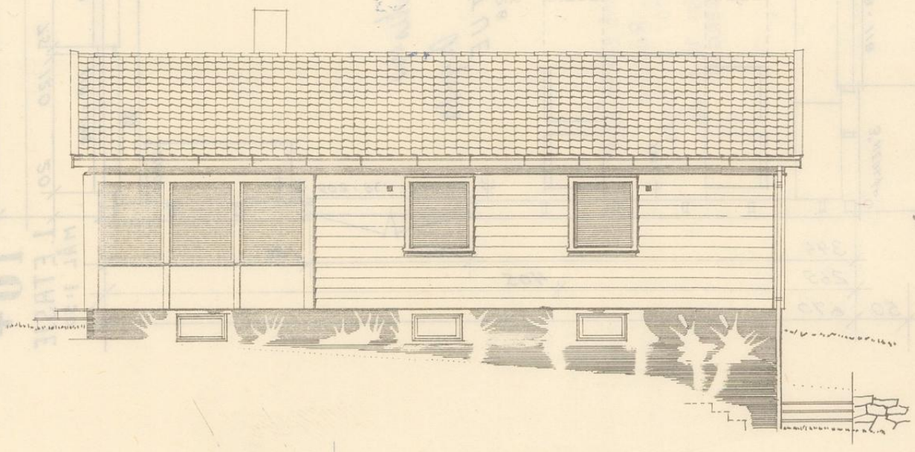
SNITT II
MÅL 1:50

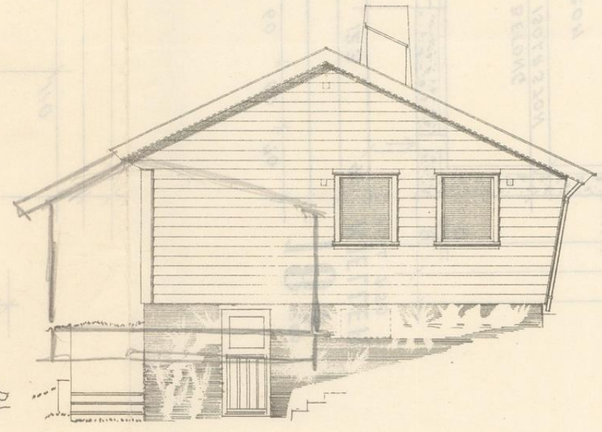


godkjent
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 30/6 - 67
Bolaus









18+ 1250
1. ETASJE
MÅL 1:50

SR AVST. ℄ 78 78 78 78 78 78 78 78 89 89 89 89 89 89 89 89

1250
465 275 510
270 120 175 120 175 120 7.5 120 7.5 120 20

3" NEDLØP
118 x 128 118 x 128 118 x 148 118 x 148 118 x 148

BORD SKAP BORD SOFA BORD STOL REOL

SOVER.
A. 10.5
L. 1.1

SOVER.
A. 7
L. 1.1

SENG SENG
SKUFF SKUFF SKAP SKAP SKAP
130 40 40 60 60

282 345 168 100 90 100 90 100 720 270 85

270 105 69 x 199 79 x 209 80 170 80 95 89 x 209 GL

205 90 PL. VASK 69 x 199 69 x 209

BAD WC ENTRE

PLASS FOR KAR HEL AUT. V. MASKIN TØRK 70 70 60

98 x 118 98 x 118

SOVER.
A. 7.1
L. 0.8

SKAP 60

79 x 209 80 135 65

LUKE

HEL AUT. V. MASK. 130 HØYTE. L. SKAP 70 150 60 70 40 A G

KJØKKEN
A. 9
L. 0.9

79 x 209 79 x 239

SKAP K. SKAP H. SKAP 60 S

89 x 209 GL 69 x 209 100 FRA KJELLER

VINDF.

BORD SENG BORD BENK REOL 108 x 118 108 x 118 3" NEDLØP

BR x 208

330 90 205 140 110 155 110 110
310 185 105 340 310
625 625

STUE
A. 28
L. 6

MUDENNE EINEBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Sørandgt. 11 4. etg.
BERGEN

TAK

HAVEGLE 138 : 209

186 140 405 344 265 670 50

Bjarne Bergnkesen
Agnes

DR. KUM SEP. TANK

BJ. AVST.: 40 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 70

1250
175 205 165 165 125 415
55 230 90 40 165 90 65 262 90 123 40

EV. VIFTE 88x58 88x58 88x58

18+ 1250
KJELLER
MÅL 1:50

20

VASKEROM REDSKAPER ARBEIDSROM

20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON

KJELLERDØR 88 x 198

145 90 324 117 22,5 90 720 373.5 278

1¼" 4" 2½" 3/4" 5/8" 4" 5/8" 3/4" 2½"

90 135 90 190 90 360 100 197

89 x 199

88 x 58

15 CM BETONG

50 50 310 215

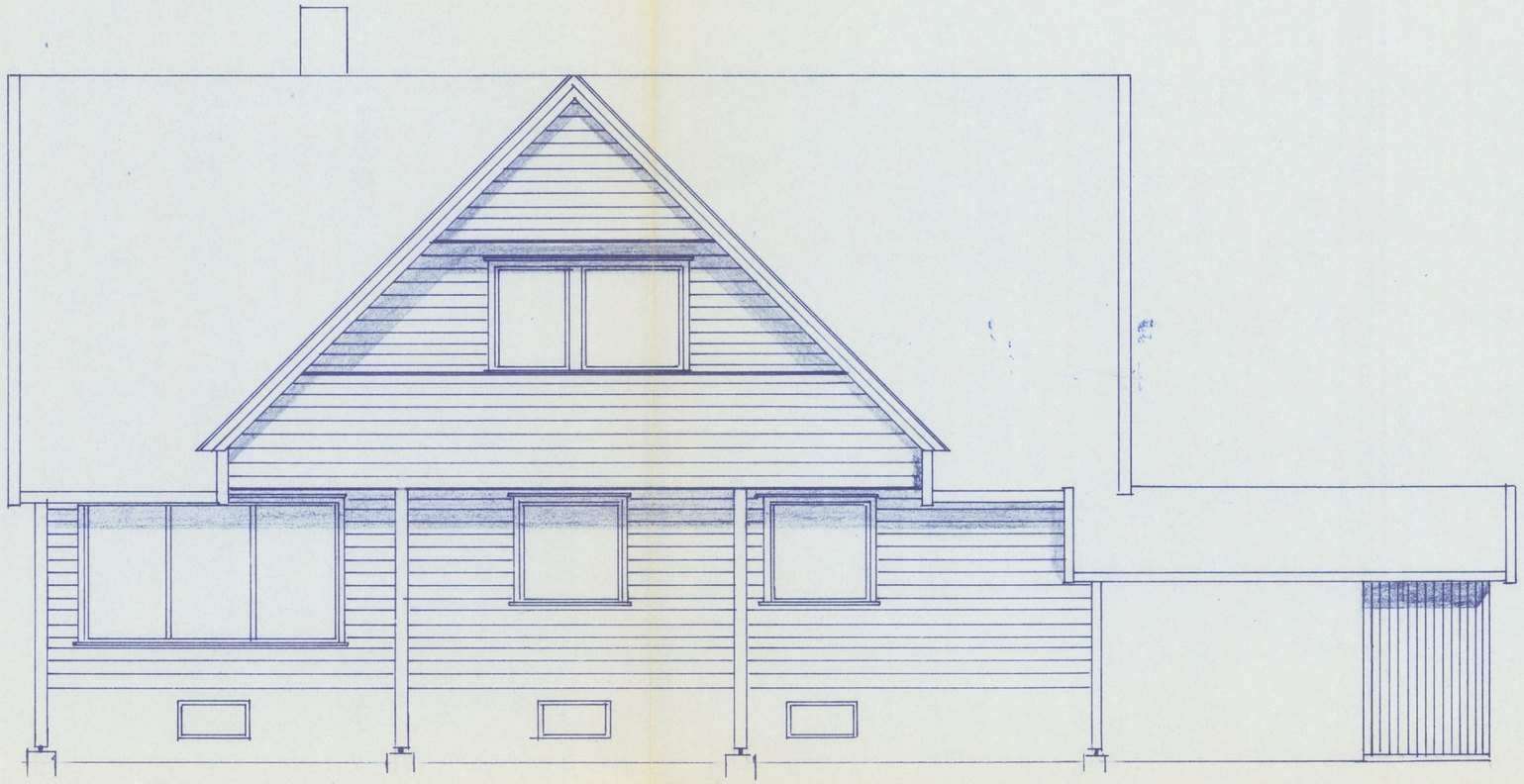
7.5 324 15 22,5 7.5 323.5 20 670 50

FUND. MAGE FOR

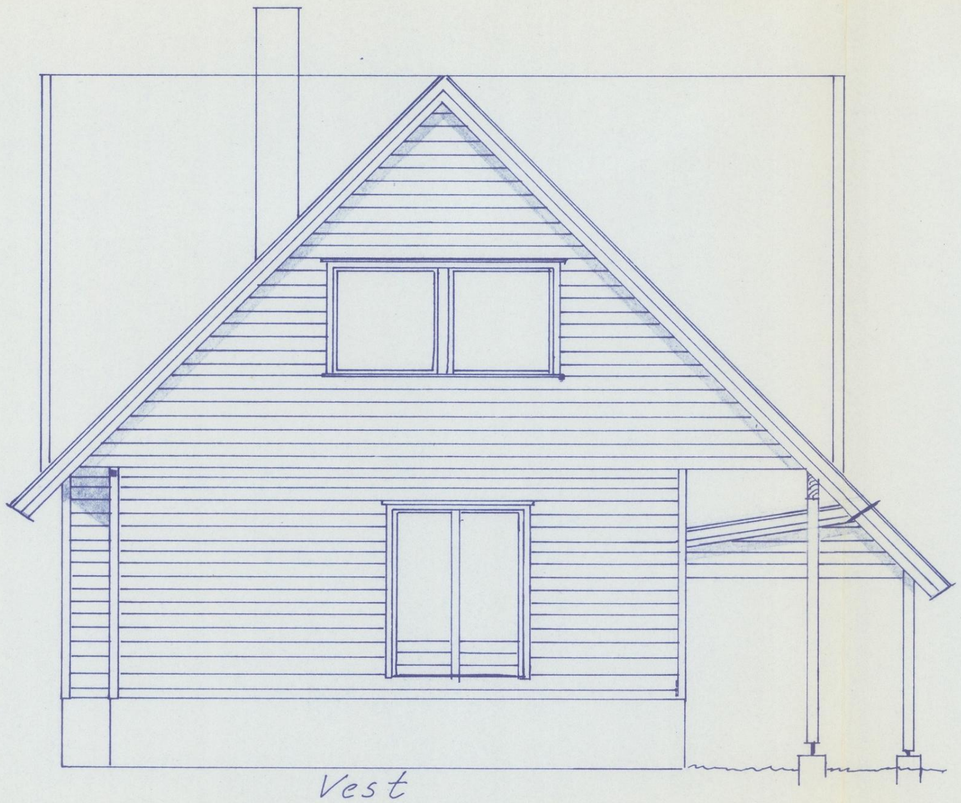
VEDBOD MATBOD

FUND. INNGANGS TRAPP

55 570 90 480 55
285 240 75 195 455
625 625



Syd



Vest

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 549/77
Larvik 13/12-77 Sgt

Mottatt - 2 NOV. 1977

Ivan Bryntesen
Malmgrenv. 4, Solstad

Dato 27/8-77	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

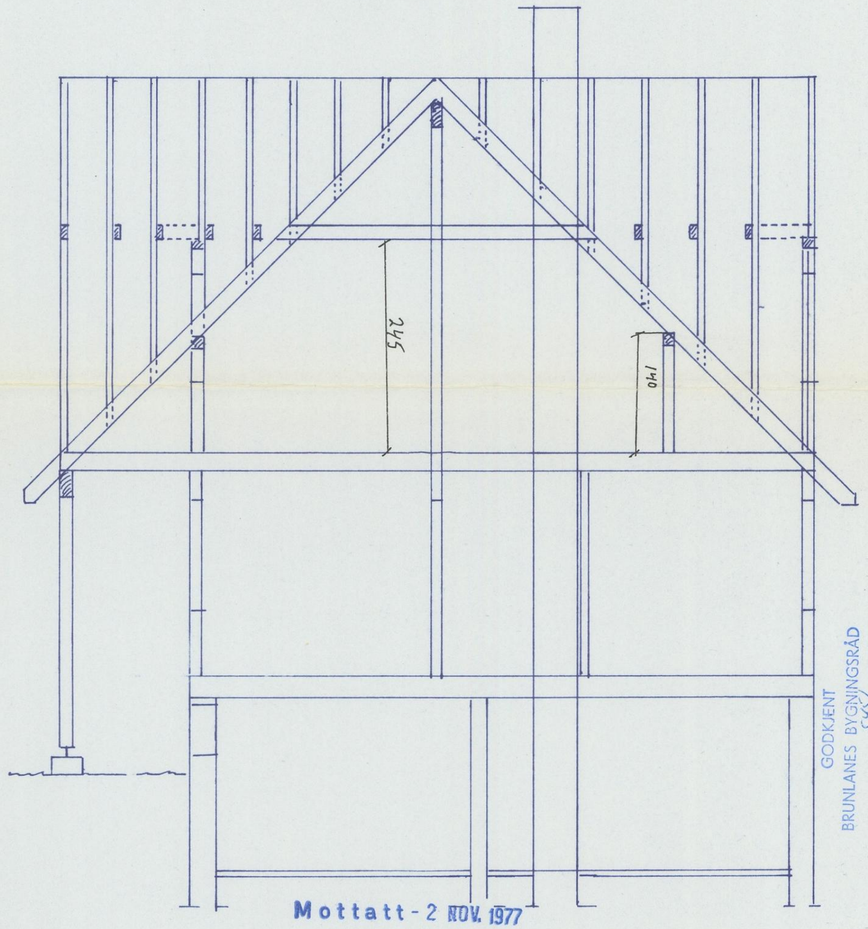
Fasader

Erstatning for:	Erstattet av:
Ivan Bryntesen	

Henvisning:	Beregning:

Thorolf Gregersen A.s.

Tak 45°



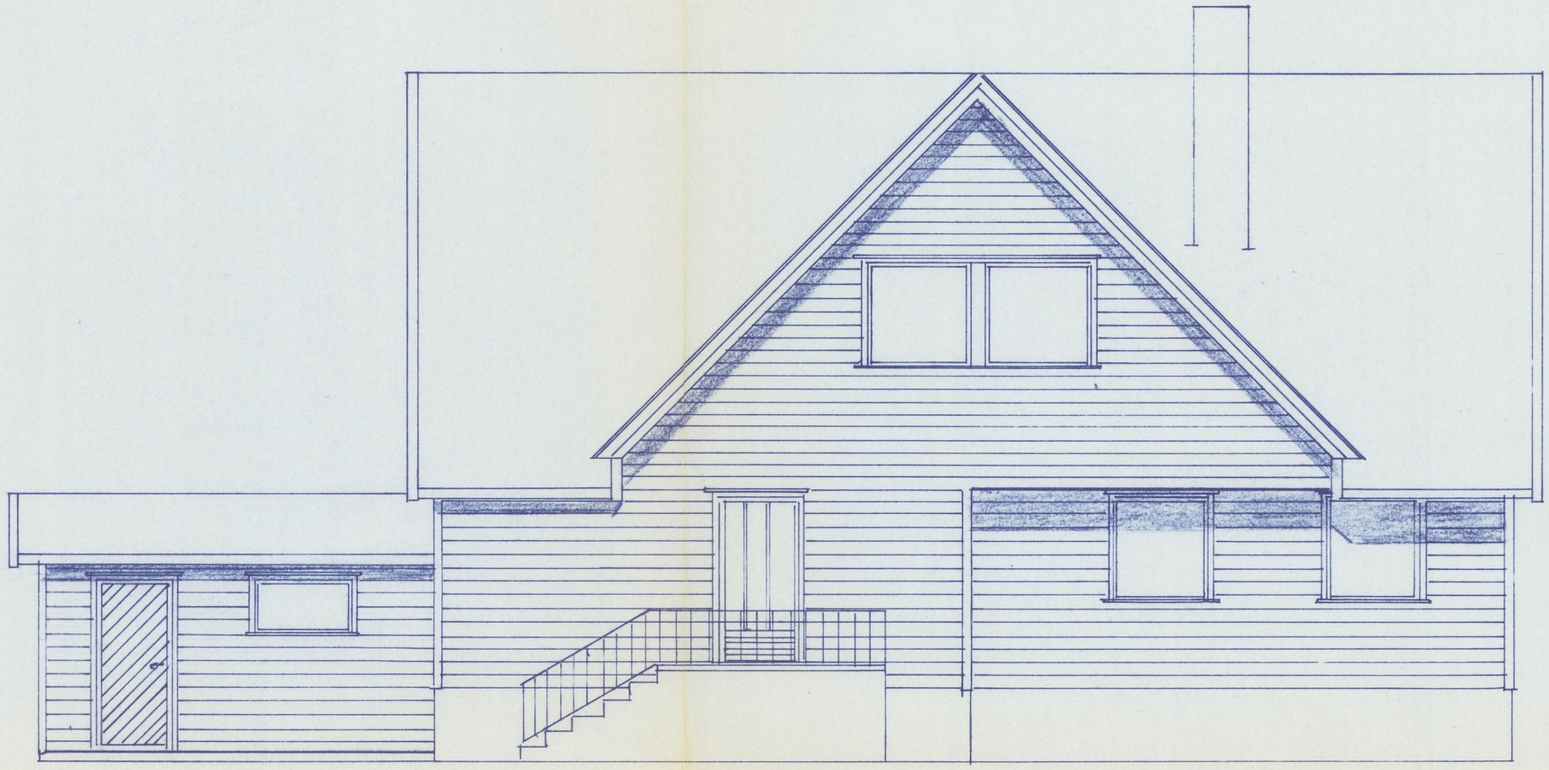
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 577/77
Larvik 13/12-77

Mottatt - 2 NOV. 1977

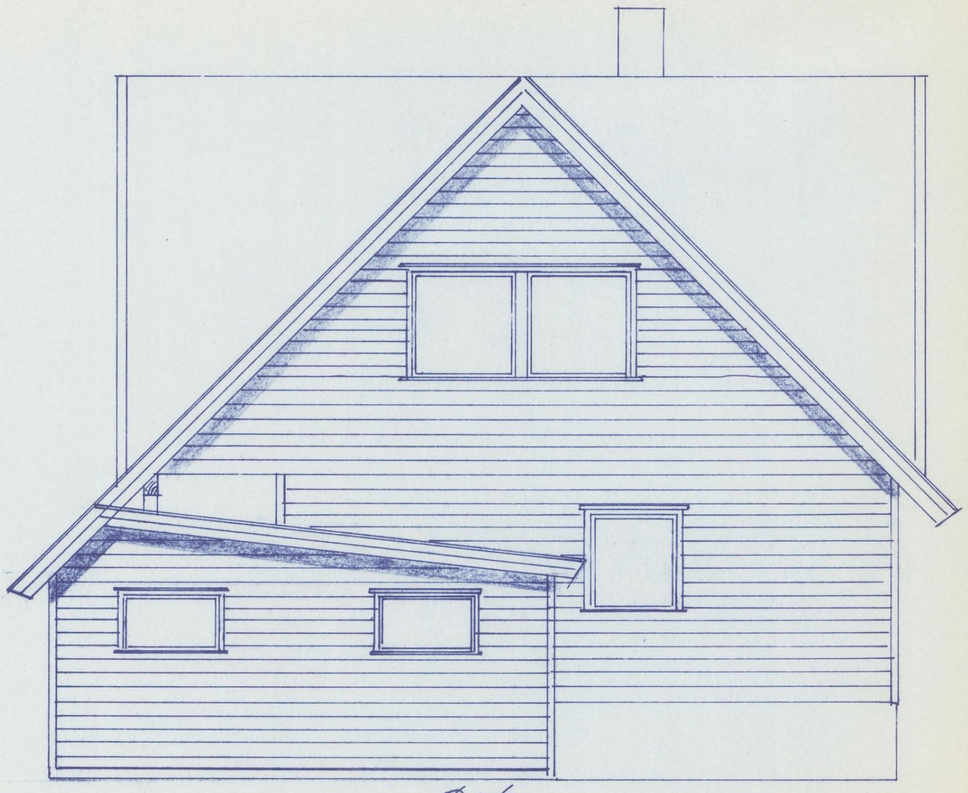
Ivan Bryntesen
Malmgrenvn. 4. Solstad

Dato 27/8-77	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	snitt
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
			Erstatning for:	Erstattet av:
			Ivan Bryntesen	
Henvisning:	Beregning:			

Thorolf Gregersen A.s.



Nord.



Øst

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 545/77
Larvik 13-12-77

Mottatt - 2 NOV. 1977

Ivan Bryntesen
Malmgrenvn. 4. Solstad

Dato 27/8-77	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

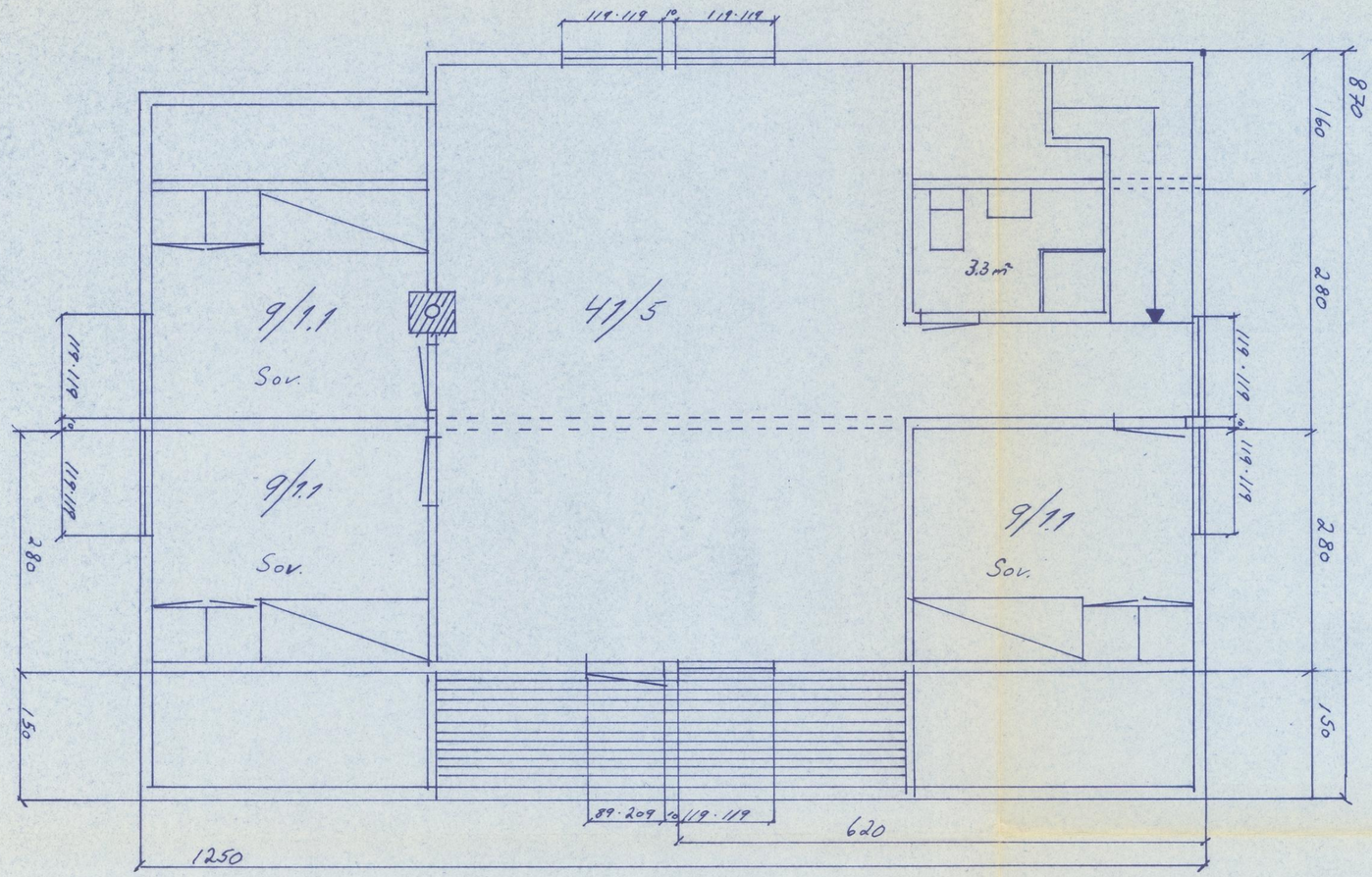
Fasader

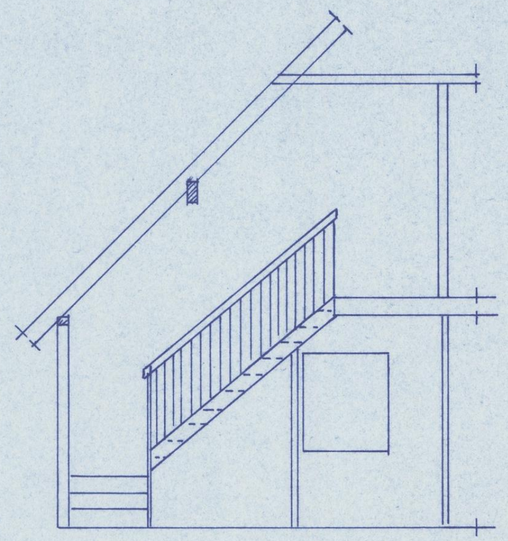
Erstatning for: | Erstattet av:

Ivan Bryntesen

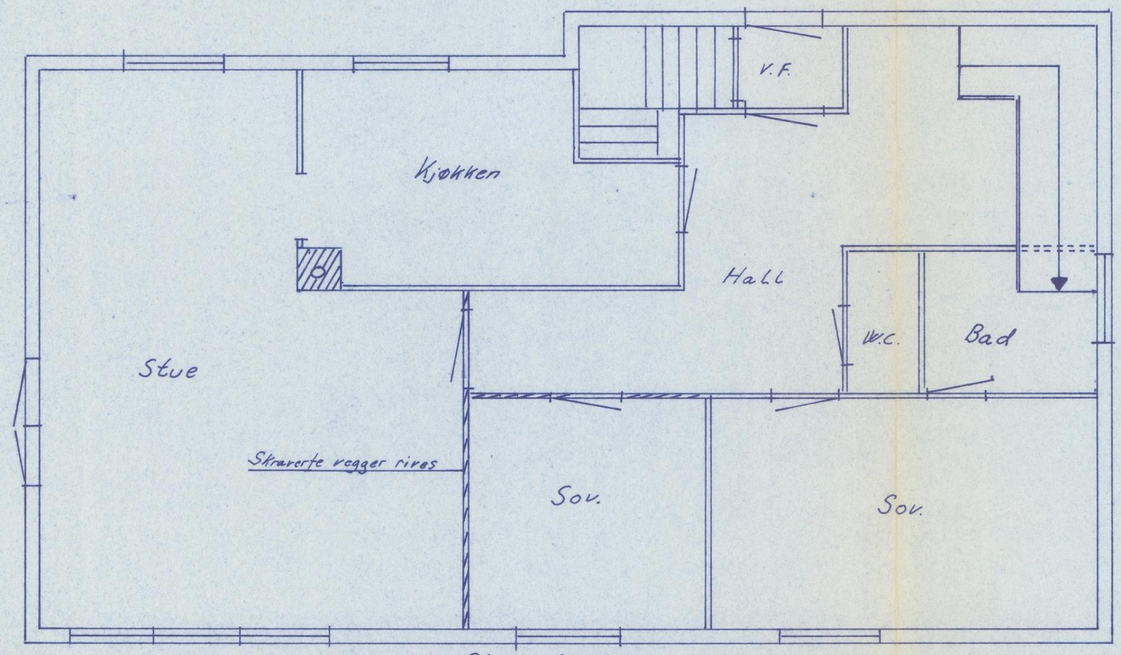
Henvisning: | Beregning:

Thorolf Gregersen A.s.





Snitt, trapp



Plan 1 etg.

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr 545/77
Løpenr 13/12-77

Mottatt - 2 NOV. 1977

Ivan Bryntesen
Malmgrenvn. 4. Solstad

Dato 27/8-77	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

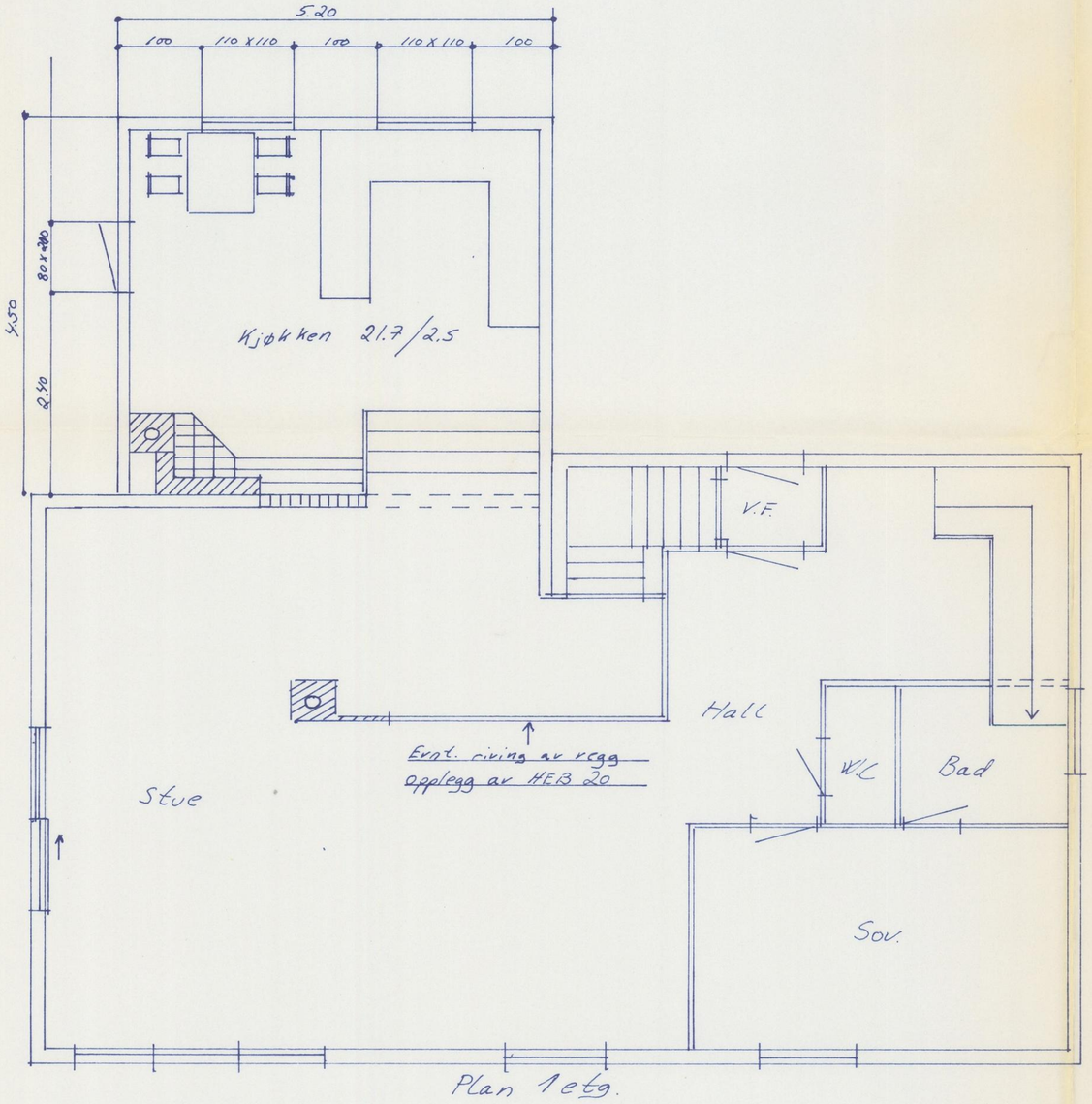
Plan / snitt trapp

Erstatning for: | Erstattet av:

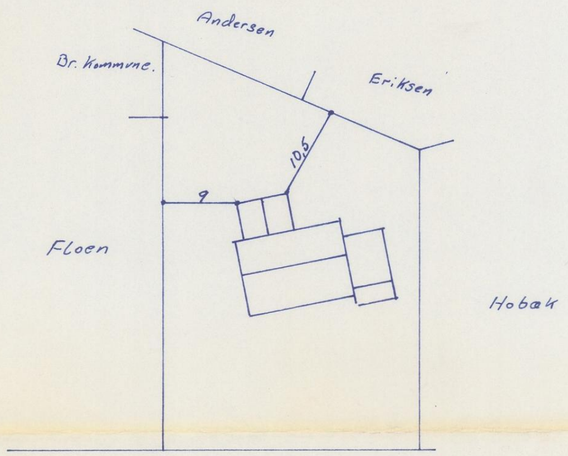
Ivan Bryntesen

Henvisning: | Beregning:

Thorolf Gregersen A.s.



Plan 1 etg.



Situasjonsplan M. 1:500

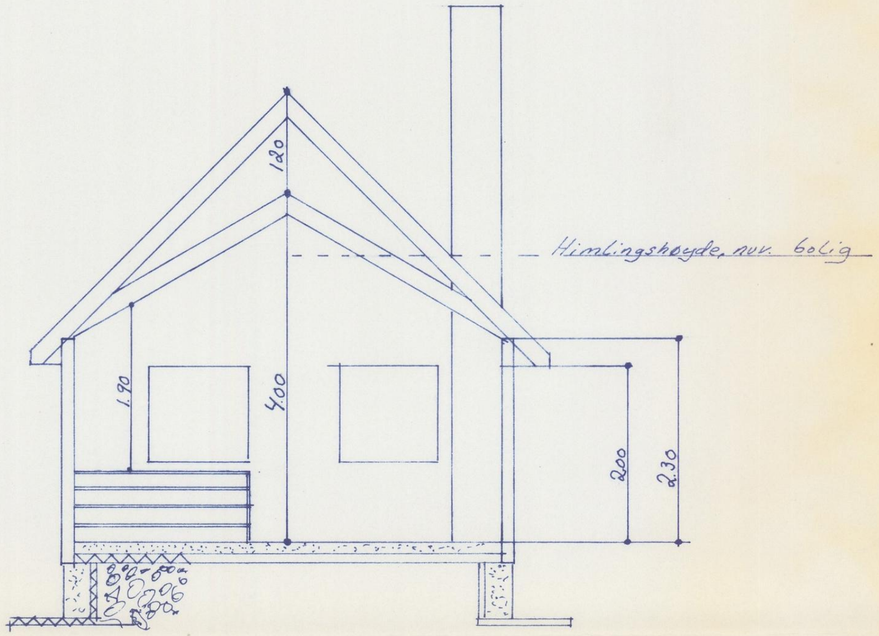
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 526/81
Larvik 27/10-81

Tilbygg for Ivan Bryntesen — Dat 8—10—81

Malmgrenvn. 4 Solstad — Mål 1:50

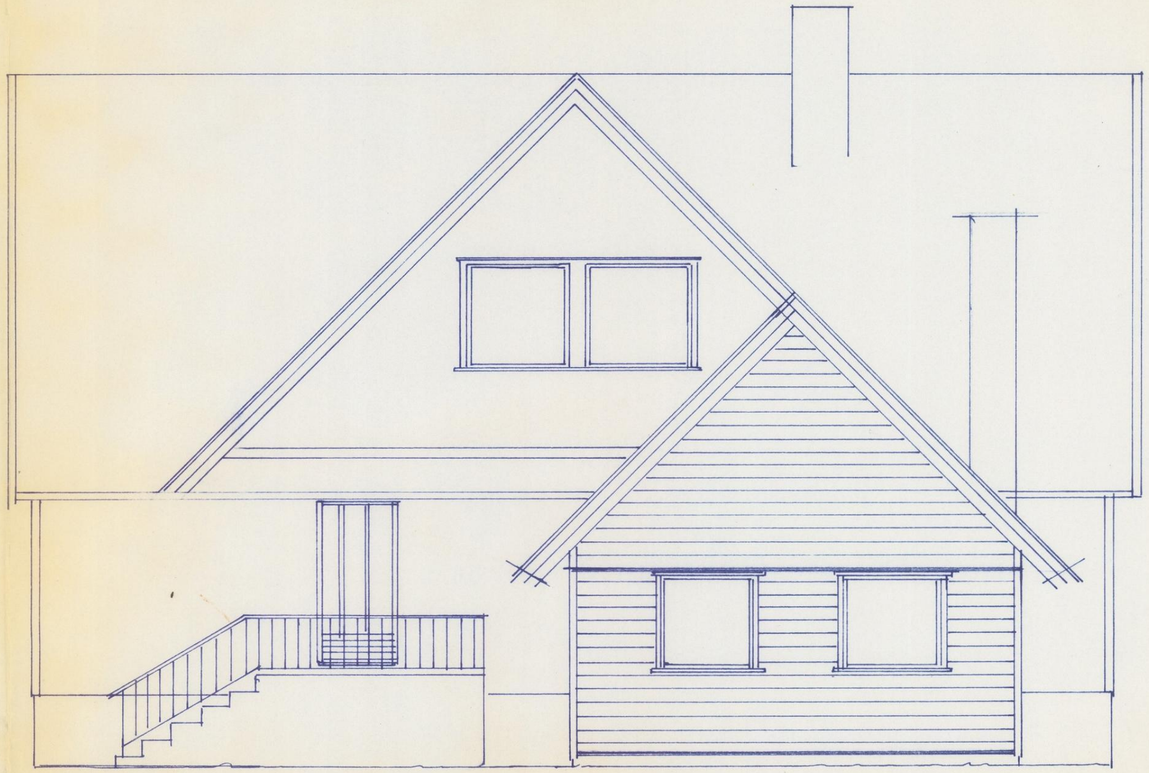
Plantegn.

Mottatt 13 OKT. 1981

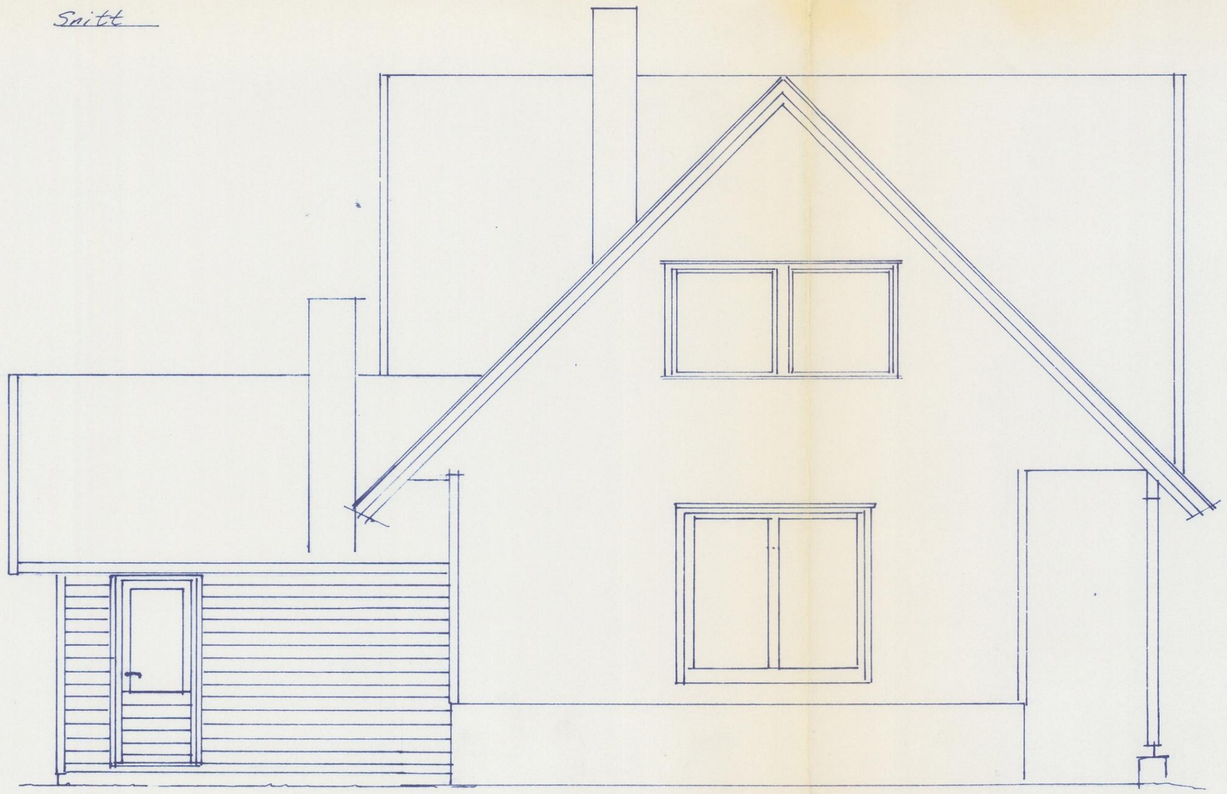


Himlingshøyde, nye bolig

Snitt



Nord



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 524/81
Larvik 29/10-81

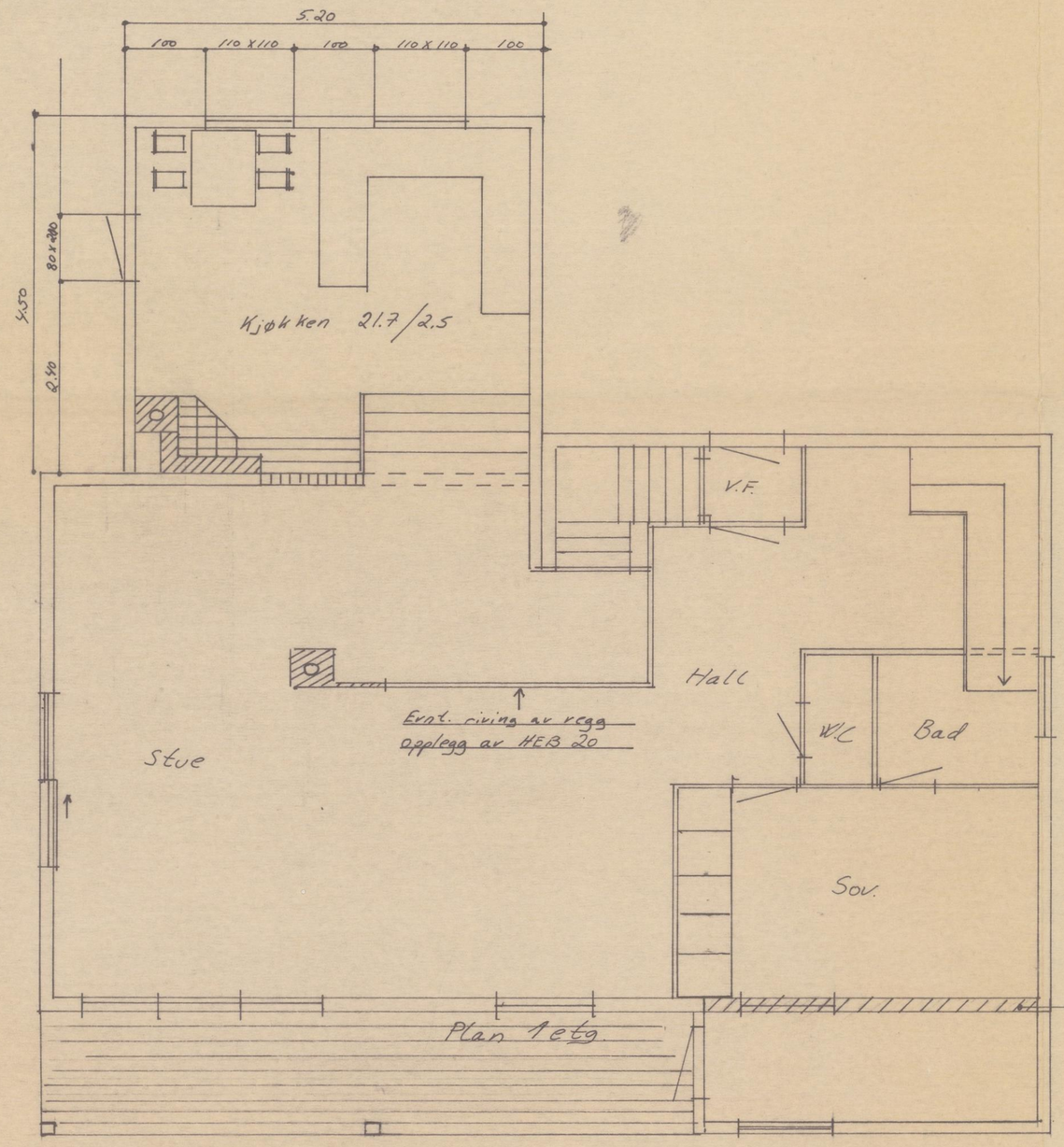
Tilbygg for Ivan Bryntesen — Dat 8—10—81

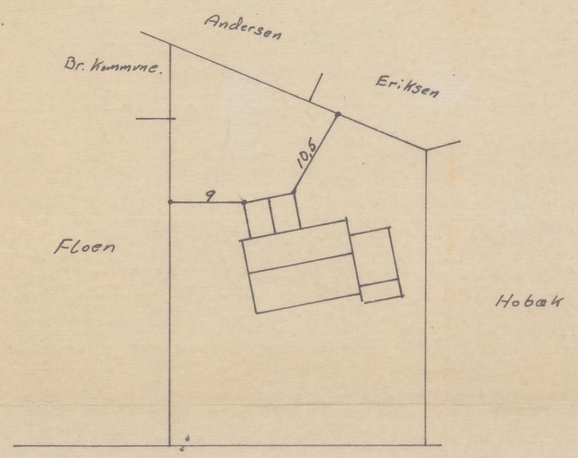
Malmgrenvn. 4 Solstad — Mål 1:50

Snitt / fasader

Mottatt 13 OKT. 1981

Mottatt 7 MARS 1984





Situasjonsplan M: 1:500

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 119/84
Larvik 29/3 84 O. Hellum

Tilbygg for Ivan Bryntesen — Dat 8—10—81

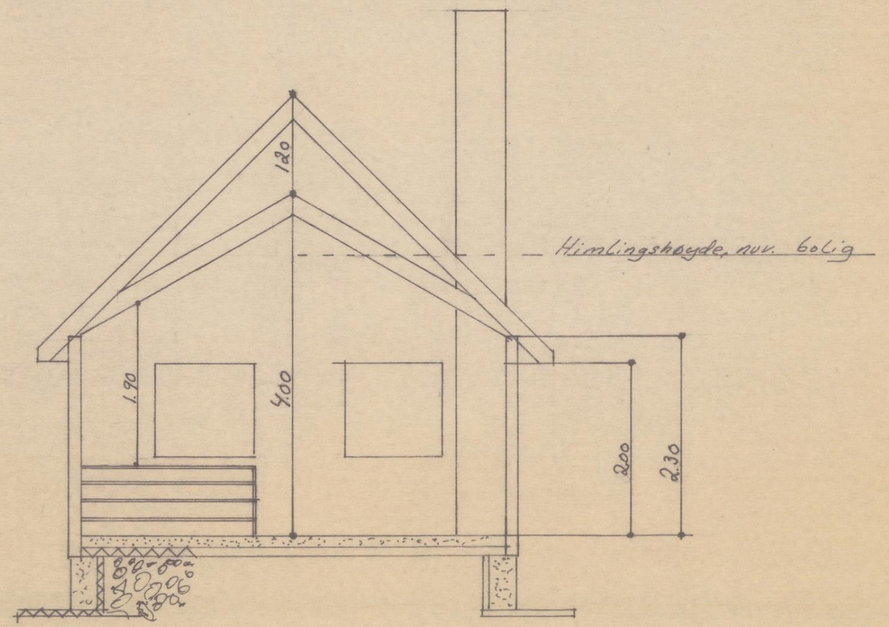
Malmgrenvn. 4 Solstad — Mål 1:50

Plantegn.

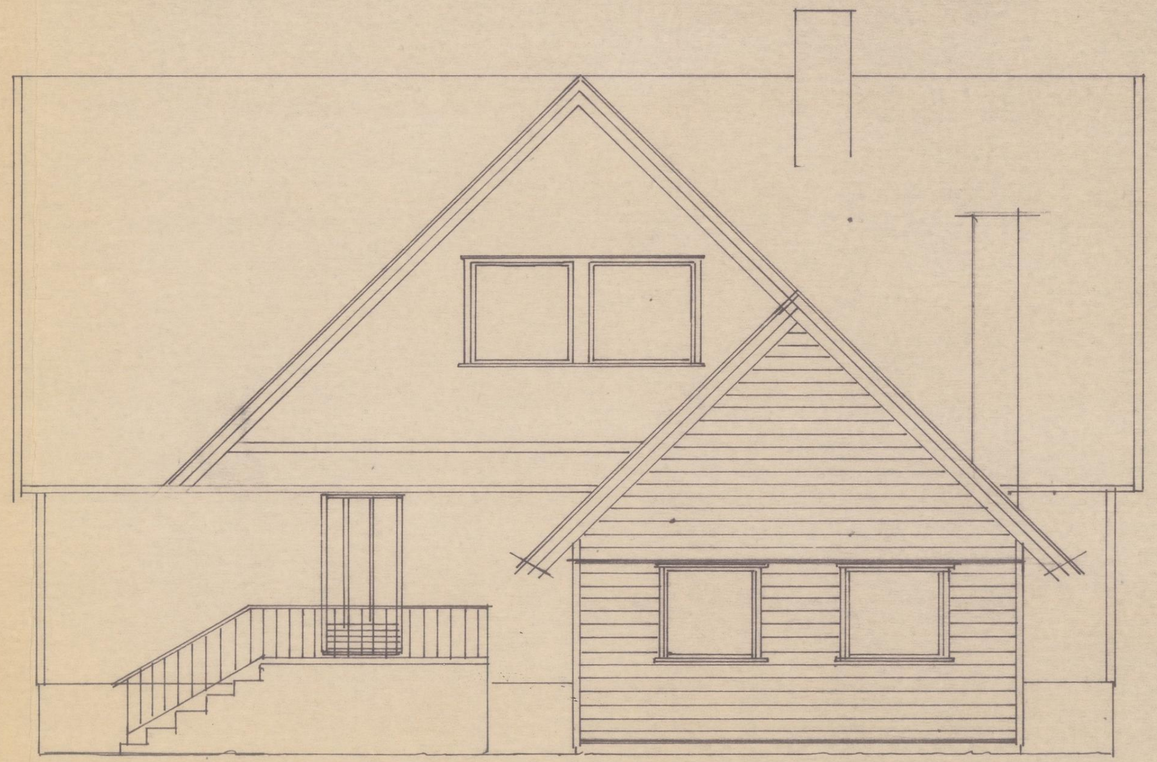
Påbygg av soverom — dat. 6-3-84

B.B.

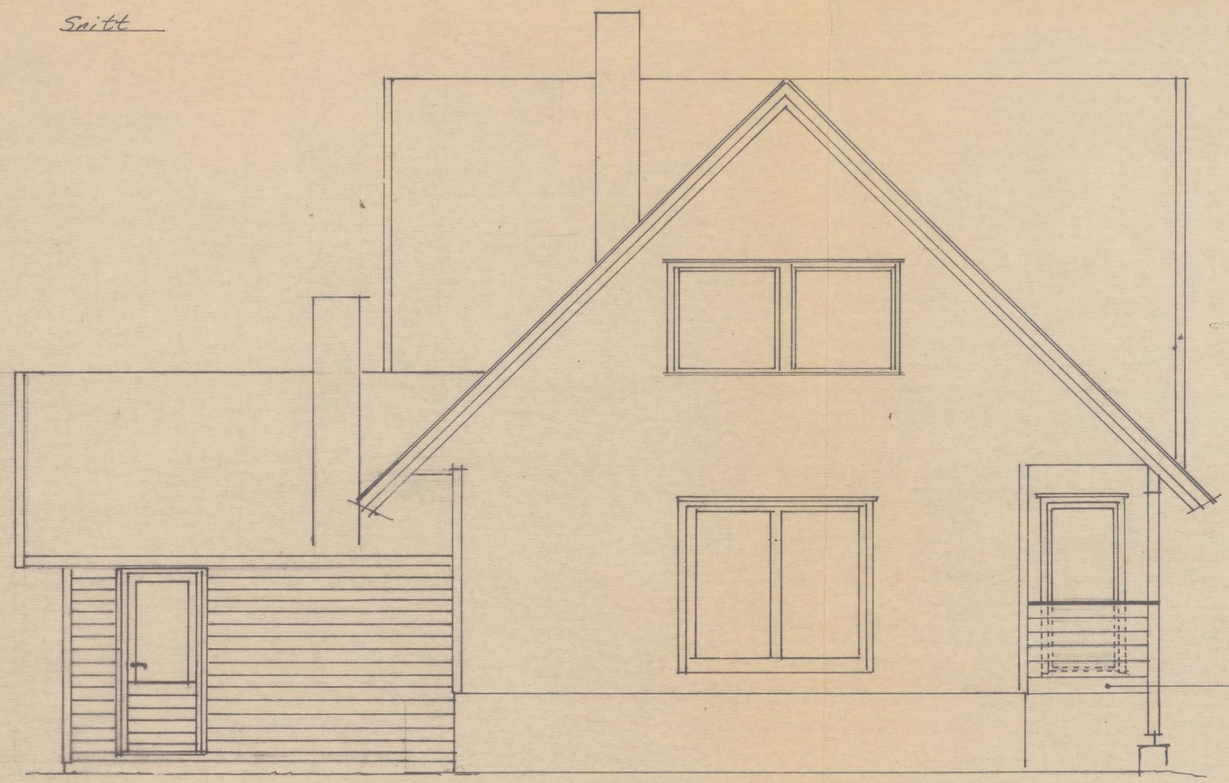
Mottatt 7 MARS 1984



Snitt



Nord



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 119/84
Larvik 29/3-84

Tilbygg for Ivan Bryntesen — Dat 8—10—81

Malmgrenvn. 4 Solstad — Mål 1:50

Snitt / fasader

Påbygg av soverom under eksisterende takutbygg

tegn. 6-3-84

Mottatt 7 MARS 1984

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202615243	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162898671	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		09.12.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202615243

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Malmgrenvn. 4, 3290 Stavern			44/240	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Påbygg	Boligbygg	2.11.77	8.12.77	545/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ivan Bryntesen		Malmgrenvn. 4, 3290 Stavern		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ivan Bryntesen		Malmgrenvn. 4, 3290 Stavern		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ivan Bryntesen		Malmgrenvn. 4, 3290 Stavern		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	etter fullmakt
Larvik	25.2.82	Dagfinn Nordstrøm	Dagfinn Nordstrøm, ing.
			Underskrift

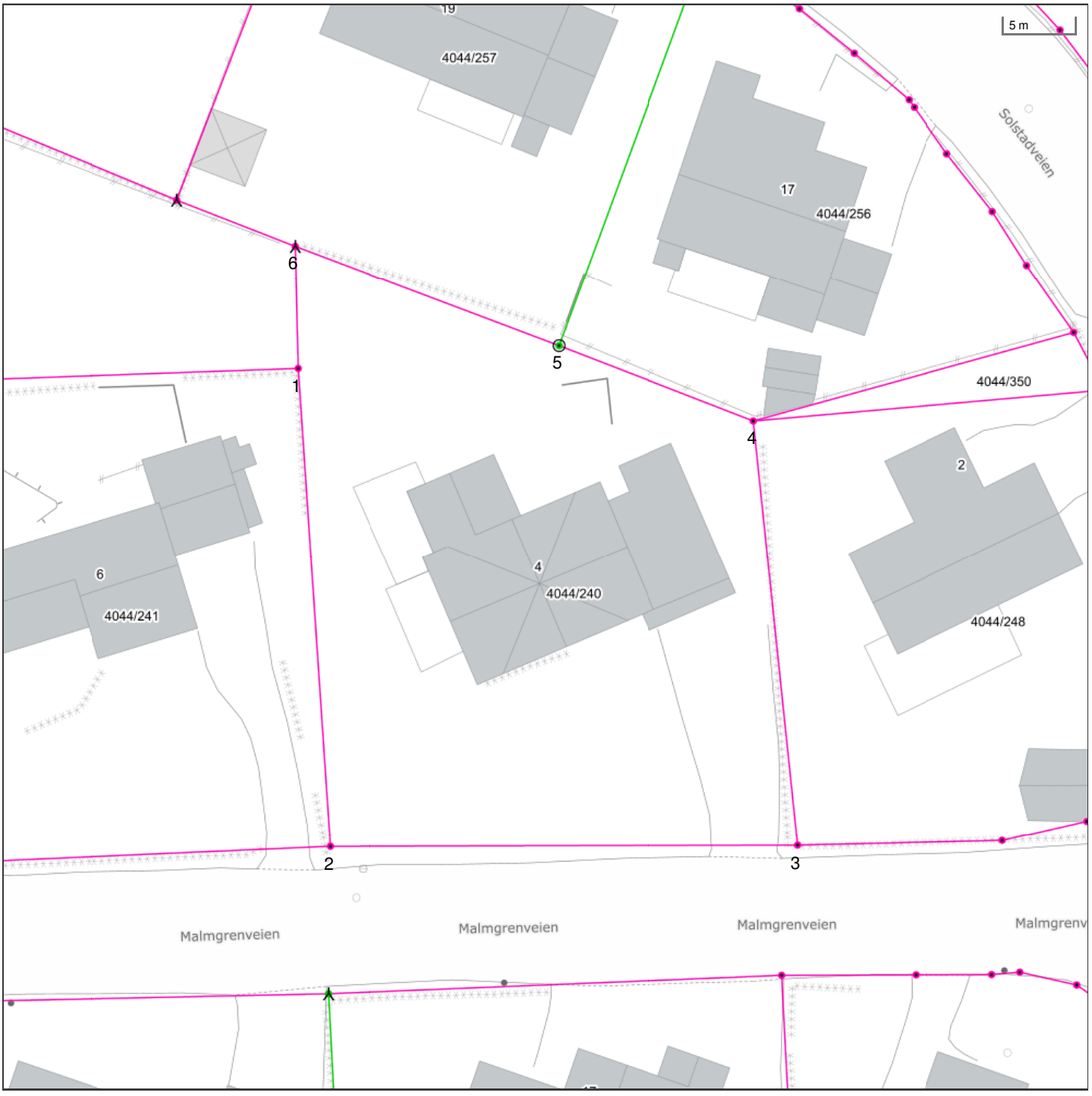
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/240//



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	1 178,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541286,4	**Øst**	558883,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541313,78	558871,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,66	
2	6541279,99	558873,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,91	
3	6541280,58	558906,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,10	
4	6541310,56	558903,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,20	
5	6541315,669	558889,486	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,76	
6	6541322,434	558870,704	200 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	19,96	

Larvik kommune

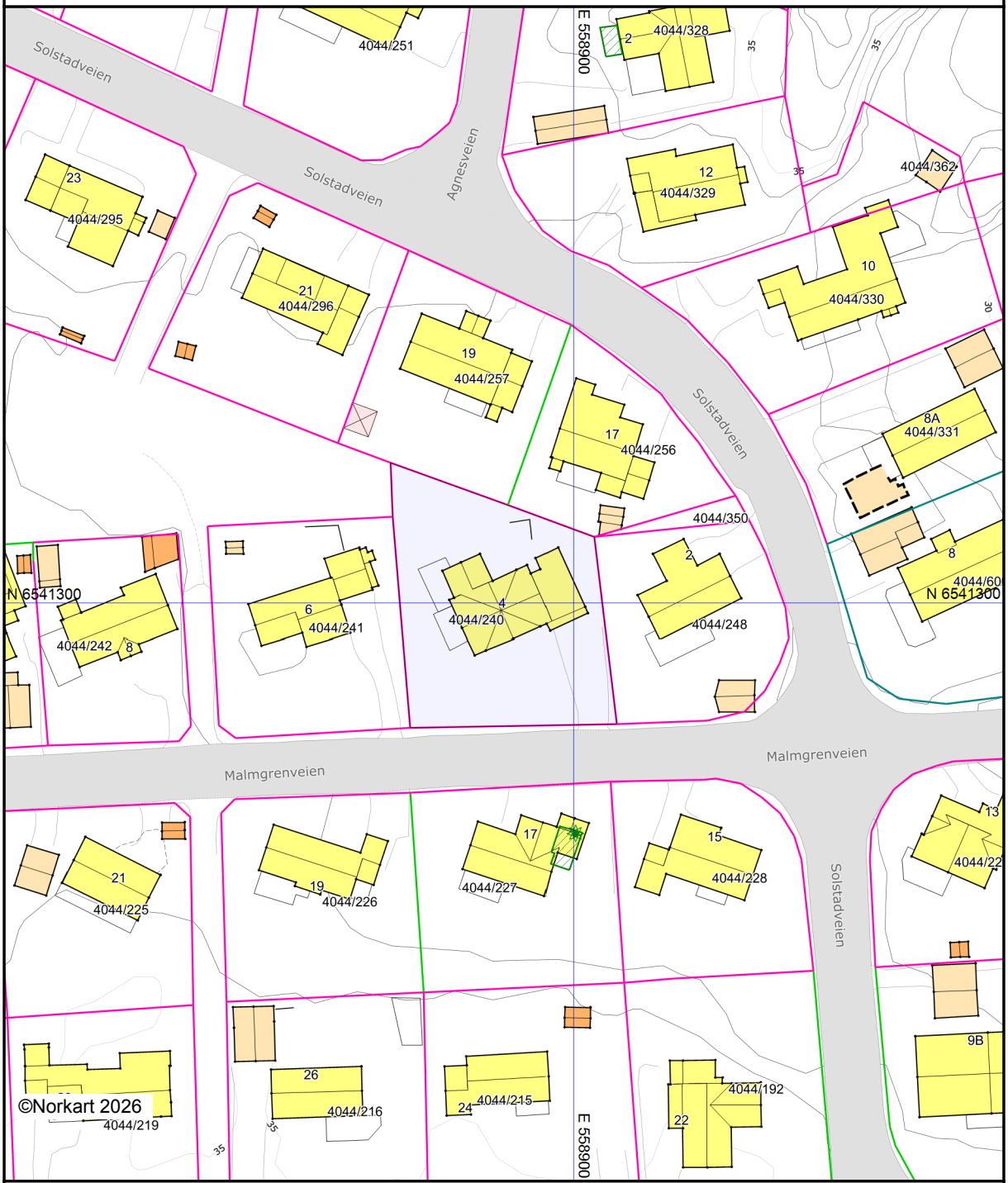
Grunnkart

Eiendom: 4044/240
Adresse: Malmgrenveien 4
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	68.11
Navn	Solstad boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.12.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8128/Bestemmelser%20Solstad%20boligomr%c3%a5de.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

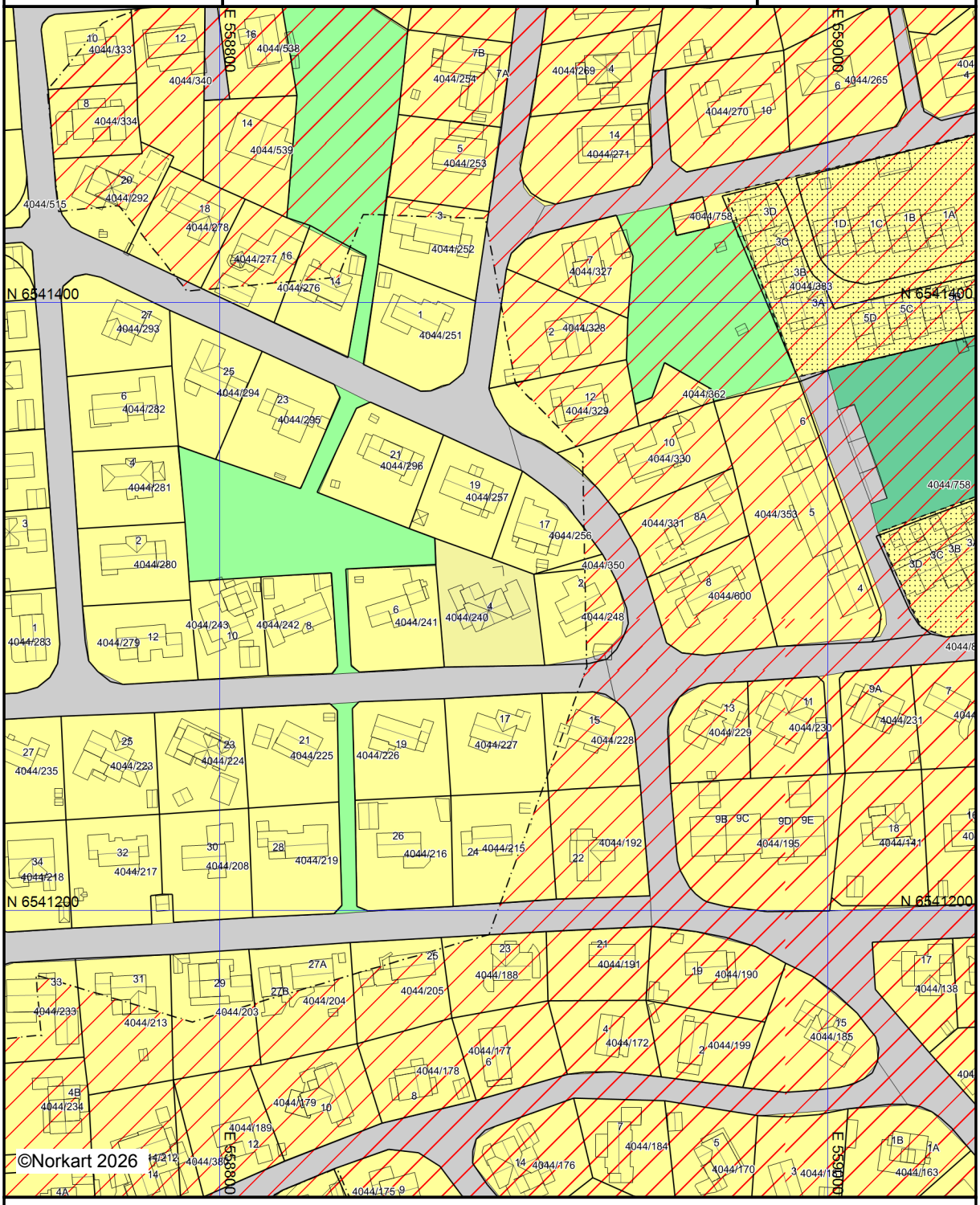
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/240
Adresse: Malmgrenveien 4
Dato: 11.05.2026
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

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Idrettsanlegg - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Turdrag - eksisterende

Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - nytt

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

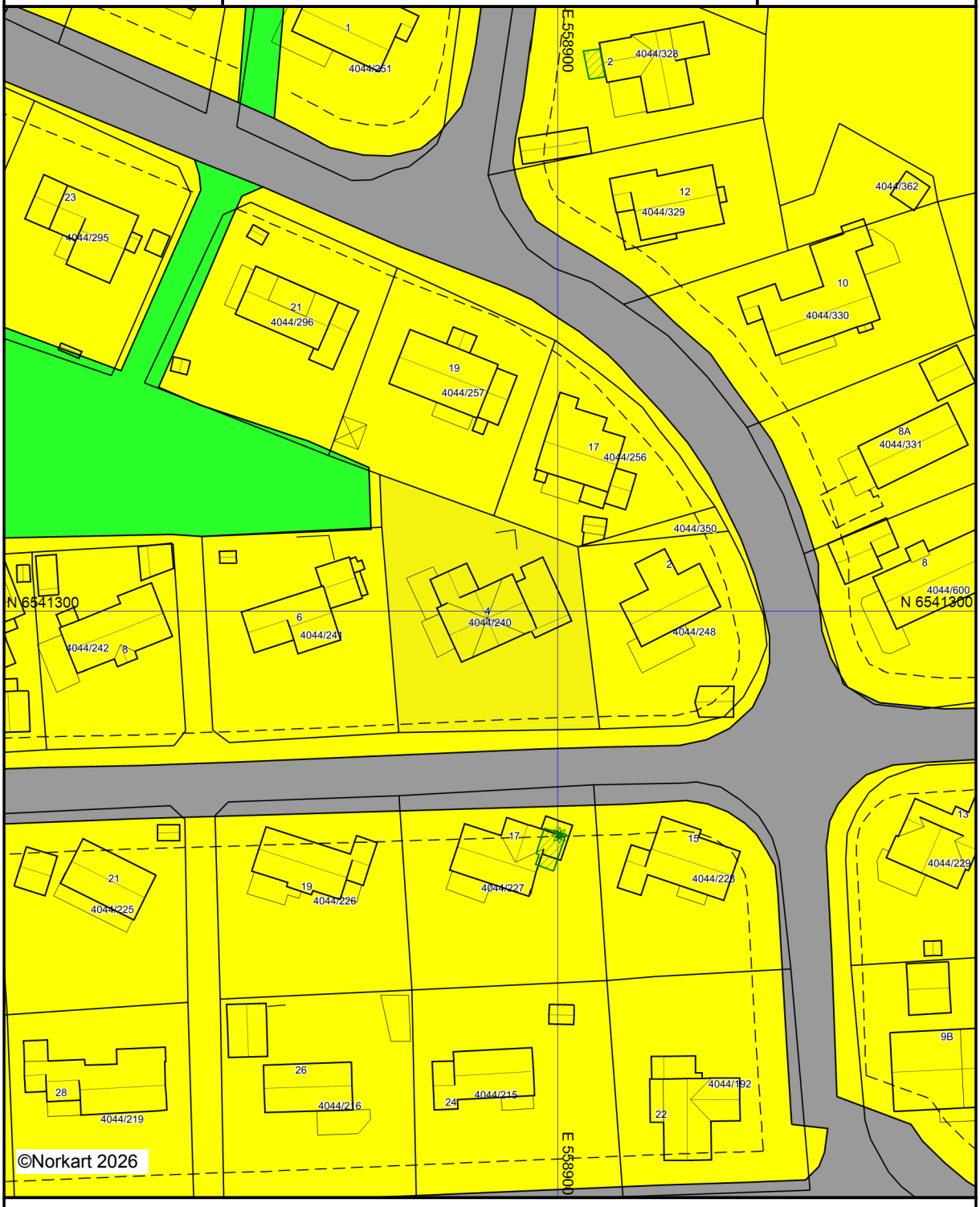
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/240
Adresse: Malmgrenveien 4
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Formålsgrense

Byggegrense

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Tiltak

Rive bygning

BygningTiltak

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4044/240
Adresse: Malmgrenveien 4
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 12.05.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 24.07.1967. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

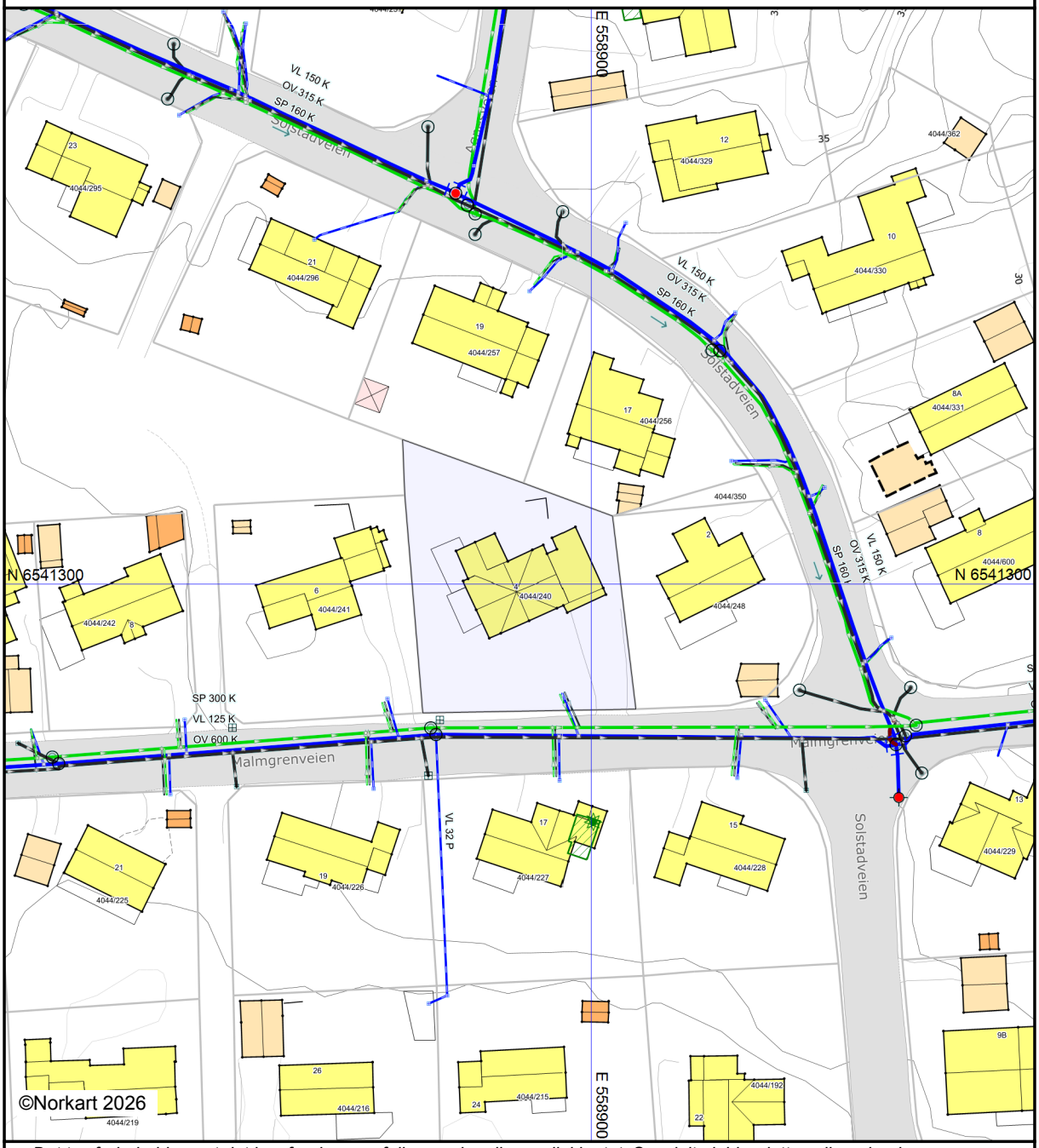
Eiendom: 4044/240
Adresse: Malmgrenveien 4
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4044/240//



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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 005,88 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	927,27 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 158,83 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 746,85 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 347,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	133,32 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**6 319,65 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Malmgrenveien 4

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Solstadbakken Linje 01, 04, 206	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	19 min 1.6 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 8.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 22.2 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Stavern	14 min
Risøyveien, Stavern	14 min

«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»

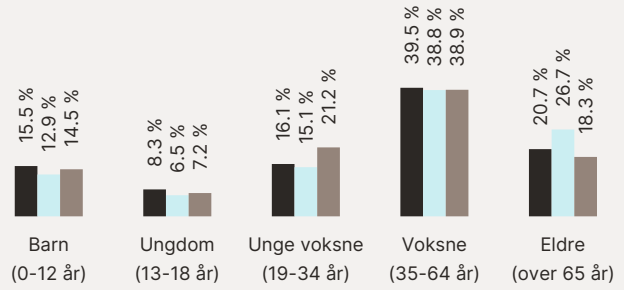
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.5 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 75 barn	14 min 1.3 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

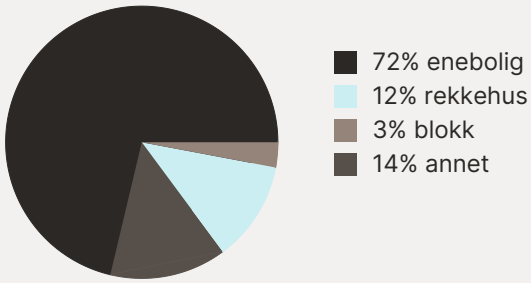
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Sport

Brunla tennishall Tennis	5 min 0.5 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	8 min 0.6 km
Mudo Stavern	17 min
Family Sports Club Langestrand	9 min

Boligmasse



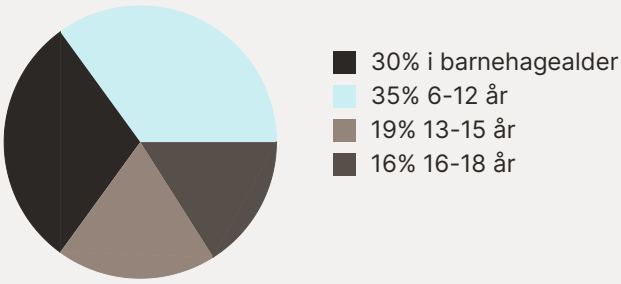
«Solstad er en perle som har alt.»

Sitat fra en lokalkjent

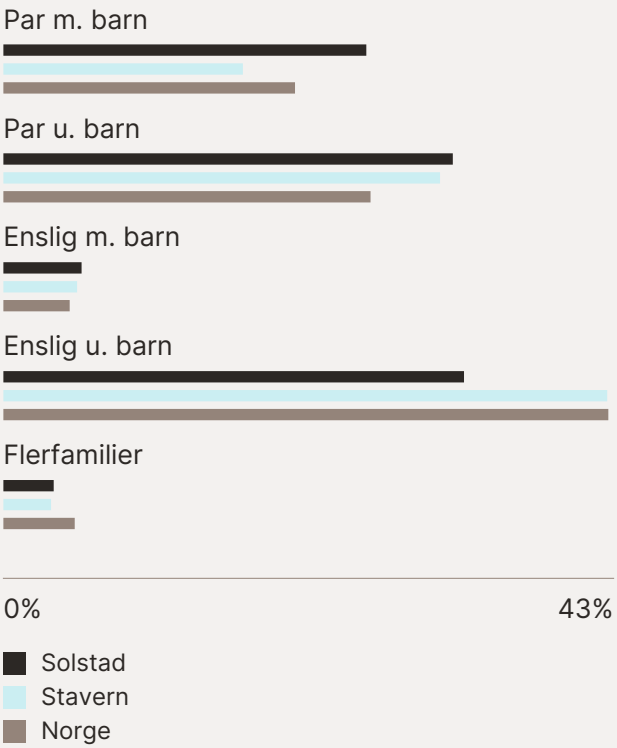
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	9 min
Vitusapotek Stavern	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



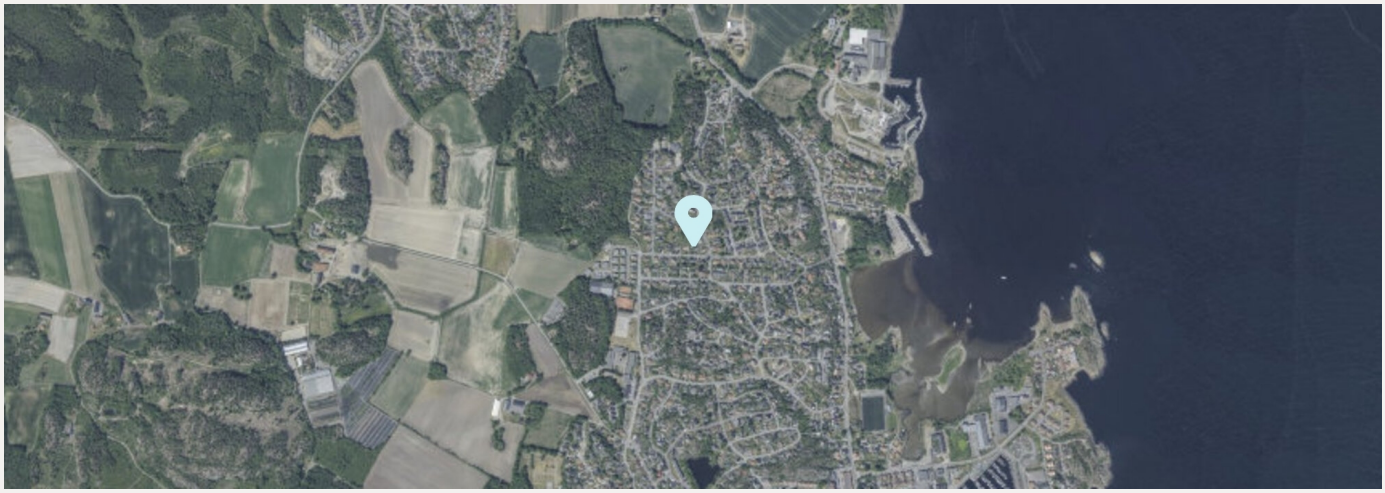
Familiesammensetning

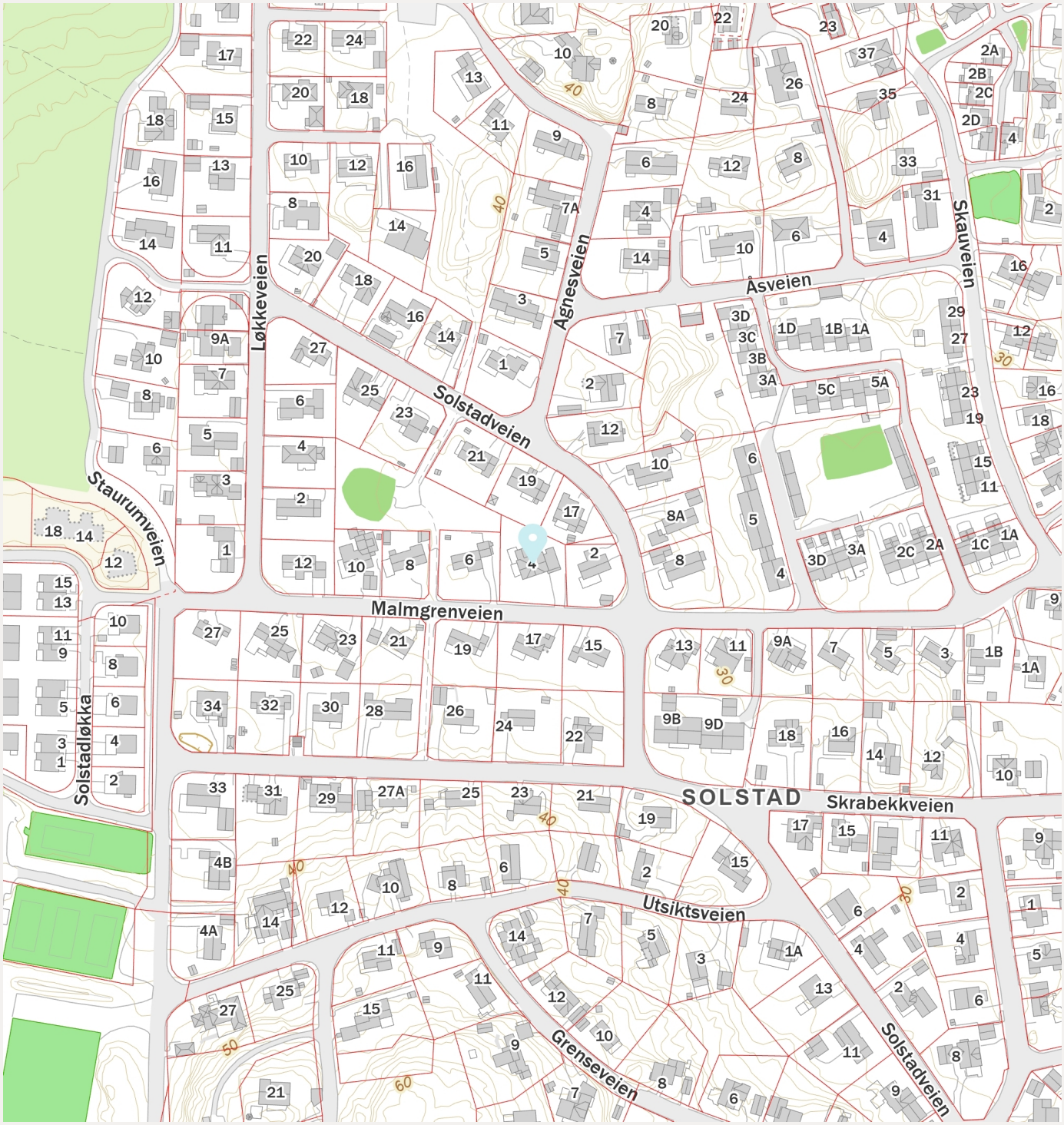


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

Tilstandsrapport for bolig

Malmgrenveien 4, STAVERN



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Malmgrenveien 4 3292 STAVERN Gnr: 4044 Bnr: 240	Enebolig	1967	260 m²	260 m²	—
	Garasje	—	30 m²	—	30 m²
Oppdragsnr.	260520-001				
Befaring / Rapport	12.05.2026 / 30.05.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Stor enebolig over to plan og kjeller beliggende i veletablert boligområde på Solstad i Stavern. Boligen ble opprinnelig oppført i 1967, samt framstår bygget å være påbygget med utvidelse for deler av 1.etg ved både soverom og kjøkken. Boligen bærer de fleste bygningsdeler og konstruksjoner fra byggeår, og som i enhver bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes.

Planløsning

Planløsningen i kjelleren består av gang og 5x bod. 1.etg har gang, toalettrom, soverom, dusjbad, stue og kjøkken. 2.etg består av stue, gang, 4x soverom og dusjbad. Innvendige overflater er oppgradert over tid, med effektiv alder anslagsvis 16 år, og bærer slitasjemerker som forventet for en bolig av respektive alder. For de fleste vil en generell innvendige overflateoppussing falle naturlig.

Byggemetode

Grunnmurer av blokkonstruksjoner. Drenering ved inngangsparti opplyses oppgradert i 2016, øvrige sider er fra byggeår. For noen år tilbake oppsto en større lekkasje til kjeller som medførte at innvendige, påforede overflater ble fjernet. Det registreres fortsattt råteskadede trekonstruksjoner i kjeller, samt tegn til at fuktbelastning fra grunnmur fortsatt foregår.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med kledning delvis oppgradert. Kledningen har et gjennomgående vedlikeholdsetterslep - kommende vedlikehold vil innebære behov for materialutskiftninger. Vinduer og dører i treverk med tolags isolerglass, i hovedsak fra byggeår. Terrassedør på kjøkken opplyses skiftet i 2018, samt er dør og vindu på ett soverom nyere.
Sperretak fra byggeår, besiktiget fra stige via loftsluke uten fast adkomst. Tak tekket med betongtakstein fra byggeår - høy slitasjegrad.
Tre utvendige oppholdsarealer: balkong i 2.etg utenfor stue, delvis takoverbygget veranda utenfor stue og soverom, samt terrasseplatting på terrengnivå utenfor kjøkken.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med innredning fra anslått 1970-tallet — slitasje i tråd med alder, oppgradering bør påregnes. To dusjbad fra byggeår, ett i 1.etg og ett i 2.etg. Begge våtrommene har en tilstand som tilsier renovering. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Stikkledning for vann opplyses skiftet i 2015. Avløp er eldre. VVS-anlegget er av blandet alder, med innvendige rørsystemer delvis fra byggeår.
Oppvarming skjer via vedovn og panelovner.
Elektrisk anlegg er fra byggeår og fremstår som et blandet anlegg med en kombinasjon av både eldre og nyere komponenter i sikringsskap.
Leca montasjepipe med tilhørende støpejernsovn i stue.

Sidebygninger

Frittliggende garasjebygg på 30 m² med bod i bakkant. Garasjeporten opplyses montert i 2008 da carport ble ombygget til garasje. Garasjen har høy slitasje - eksempelvis råteskader i kledning. Takshingelpapp er slitt.

Tiltaksoversikt

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

1970 - Kjøkken oppgradert
1977 - Skiftet flere vinder
1979 - Ny terrasseskyvedør i stue 1.etg (døra har råteskader)
2007 - Lagt ny parkett
2008 - Garasjeport montert
2010 - Generell innvendig overflateoppussing med maling av flere rom
2015 - Varmtvannsbereder byttet
2015 - Ny vannledning fra kommunalt nett
2016 - Ny drenering ved inngangsparti
2018 - Ny terrasserdør på kjøkken
2020 - Skiftet pipehatt
2022 - Byttet vindu og dør soverom 1.etg
2024 - Byttet kledning på deler av framside, bytte av vindskier

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerendebygningsdel.

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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

Verdier over 100 %

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

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

Eiendomsopplysninger

Malmgrenveien 4, 3292 STAVERN

Gnr 4044 / Bnr 240 ·

Byggeår **1967 (BF49)**	Boligtype **Enebolig**	BRA **260 m²**
Oppvarming **Vedovn**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Knut Beckstrøm**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	—

Byggemåte

Bærende yttervegger i bindingsverk. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som sperretak.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 1000 / 50 km/t)
Høyde over havet	32 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra SV (+0.7m), N (+0.4m)
Vær ved befaring	14.4 °C, delvis skyet, 2.9 m/s (SØ), 75 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 2.0 mm · 30 dager: 20 mm (6 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

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

Selgers godkjenning av rapporten

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

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	8	38	9	0
Ingen avvik	Mindre/moderate avvik	Vær oppmerksom	Påregn utbedring	Ikke undersøkt



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

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 — Avvik som må utbedres (9 KP)

VÅTROM — 4 KP

Dusjbad — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Støpejernsluk har passert forventet levetid med korrosjon i slukkonstruksjonen. Klemringens tetting mot vinylmembranen har mistet funksjon. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*
Dusjbad — 2.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Fukt fra våtrommet har trengt inn i tilstøtende konstruksjon over tid. *Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*
Dusjbad — 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Vanntett sjikt har overskredet forventet levetid. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*
Dusjbad — 2.etg – Vegger og himling	Manglende vanntett sjikt i platene har over tid tillatt fukt å trenge inn i veggkonstruksjonen. *Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*

VINDUER OG DØRER

Dører og terrassedører	Flere terrassedører har betydelig slitasje - råteskade i skyvedør i 1.etg. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*

ROM UNDER TERRENG

Vegger og himling	Saltutslagene er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren, hvor fukt fra grunnen trekker løselige salter ut til innvendig overflate. Utvendig fuktsikring har forventet levetid på 30–50 år og er sannsynligvis svekket. *Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)*

TAKTEKKE OG BESLAG

Takstiger og snøfangere	Snøfangere ikke installert. Takvinkel og tekkingstype tilsier krav pr i dag. *Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)*

BALKONGER / TERRASSER

Tilstand	Langvarig fuktpåkjenning uten tilstrekkelig overflatebehandling. Underdimensjonerte og fuktskadede konstruksjoner. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*

GARASJE / CARPORT / BOD

Garasje, bod, naust (uten varig opphold)	Trekledning og taktekking har overskredet forventet levetid. Manglende vedlikehold har gitt fuktinntrengning og nedbrytning av treverket / råteskader. *Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)*

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (38 KP)

VÅTROM — 10 KP

Dusjbad — 1.etg – Ventilasjon	Manglende mekanisk avtrekk i våtrom.
Dusjbad — 1.etg – Gulv	Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid.
Dusjbad — 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Manglende tetting av skjøter og gjennomføringer i våtsone.
Dusjbad — 1.etg – Utstyr og innredning	Demontert dusjanretning etterlater eksponerte rørender og ufullstendig installasjon.
Dusjbad — 1.etg – Vann- og avløpsledninger	Kobberrør med groptæring over tid. Levetiden er utgått.
Dusjbad — 1.etg – Vegger og himling	Ufagmessig montering med gjennomboring av platenes vanntette overflate. Skjøter er ikke tettet
Dusjbad — 2.etg – Gulv	Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Feil fall.
Dusjbad — 2.etg – Utstyr og innredning	Innredning og sanitærutstyr fra byggeår.
Dusjbad — 2.etg – Vann- og avløpsledninger	Rørinstallasjon fra byggeår med overskredet forventet levetid.
Dusjbad — 2.etg – Ventilasjon	Naturlig avtrekk alene er utilstrekkelig for våtrom med dusjnisje.

KJØKKEN — 4 KP

Kjøkken – Innredning og utstyr	Innredning har passert forventet levetid med normal bruksslitasje på fronter og benkeplate.
Kjøkken – Overflater – Gulv	Vinylbelegg fra byggeår har passert forventet levetid.
Kjøkken – Vann-/avløp	Kobberrør har passert forventet levetid og er utsatt for groptæring over tid.
Kjøkken – Ventilasjon	Komfyrvakt er ikke installert (ikke krav pr byggeår).

TOALETTROM — 3 KP

Overflater – Gulv	Aldersrelatert slitasje på flislagt gulv og fuger.
Overflater – Vegger og himling	Aldersrelatert slitasje på overflatebehandling over tid.
Vann-/avløp og sanitærutstyr	Sanitærutstyrets alder har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.

INNVENDIGE OVERFLATER

Vegger og himling	Generell innvendige slitasje / oppussingsbehov.

VINDUER OG DØRER

Vinduer	Vinduer med isolerglass fra byggeår har overskredet forventet levetid, med aldersrelatert slitasje på ut- og innvendige overflater.

ROM UNDER TERRENG

2 KP

Gulv	Sprekkdannelsen er forenlig med fuktbelastning fra grunnen og bevegelse i konstruksjonen over tid.
Ventilasjon	Utilstrekkelig luftskifte i rom under terreng gir høy relativ luftfuktighet over tid.

KRYPKJELLER

Uten innvendig inspeksjon	Manglende adkomst pr befaring gir uavklart situasjon.

ETASJESKILLERE

Skjevhet og høydeforskjeller	Årsak kan ikke fastslås med sikkerhet, men ujevnhet i planopplegg og naturlig materialsvekkelse over tid er sannsynlige bidragsfaktorer. Underliggende krypkjeller med TG2 kan ha bidratt via fuktpåvirkning på bjelkelaget under kjøkken.

INNVENDIGE TRAPPER

Samlet vurdering	Trappen er opprinnelig utført uten håndløper på veggside — tilfredsstiller ikke krav i gjeldende forskrift.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Innfelte installasjoner mot kald sone	Brudd i dampsperre tillater fuktig luft fra boligen å strømme opp i den kalde takkonstruksjonen.
Konstruksjon	Som resultat av alder har dampsperre fra byggeår blitt skadet ved flere punkter. Tidligere fuktpåkjenning ved pipegjennomføring har gitt avsetninger i tilstøtende treverk.

ILDSTEDER OG SKORSTEINER

Samlet vurdering	Pipen har overskredet forventet levetid, og manglende tilsynsdokumentasjon gir usikkerhet om innvendig tilstand i pipeløpet.

VENTILASJON

Tilluft og luftskifte	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht.

VVS

4 KP

Avløpsledninger	Rørenes alder er medgått med mer enn 50%.
Avløpsledninger (utvendig)	Stikkledningens alder er medgått med mer enn 50%.
Vannledninger	Kobberrørenes alder er medgått med mer enn 50%. Korrosjon registrert på hovedstoppekran.
Varmtvannsbereder/varmesentral	Bereder ikke lekkasjesikret. Sikkerhetsventilens avløp ikke ført til sluk.

TAKTEKKE OG BESLAG

4 KP

Taktekning/belegg	Betongtakstein har overskredet forventet levetid. Mose- og lavvekst holder fukt og akselererer frostforvitring.
Beslag og gjennomføringer	Beslag har overskredet forventet levetid og er sårbare for korrosjon og åpne skjøter.
Nedløp og takrenner	Materialet har overskredet forventet levetid.
Undertak/ventilasjon	Takkonstruksjon fra byggeår med usikker ventilering og undertaksløsning typisk for perioden.

FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

2 KP

Fuktsikring og drenering	Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur med medgått fuktsikring.
Fundament og grunnmur	Bevegelse i konstruksjonen over tid, forenlig med komponentens alder.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	76.4 m²	76.4 m²	—	—	—	—
1. etasje	111.2 m²	111.2 m²	—	—	55.0 m²	—
2. etasje	72.9 m²	72.9 m²	—	—	8.6 m²	—
Sum	**261 m²**	**261 m²**	**—**	**—**	**64 m²**	**—**

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

Kjeller/underetasje	m²
Gang	11.2 m²
Bod 1	12.0 m²
Bod 2	13.4 m²
Bod 3	5.5 m²
Bod 4	14.9 m²
Bod 5	19.4 m²

2. etasje	m²
Stue og gang	26.5 m²
Soverom 1	8.6 m²
Soverom 2	16.6 m²
Soverom 3	8.7 m²
Soverom 4	9.0 m²
Dusjbad	3.5 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	30.2 m²

1. etasje	m²
Stue	46.0 m²
Kjøkken	30.0 m²
Soverom 1	17.0 m²
Toalettrom	1.4 m²
Dusjbad	3.3 m²
Gang	13.5 m²

Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

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

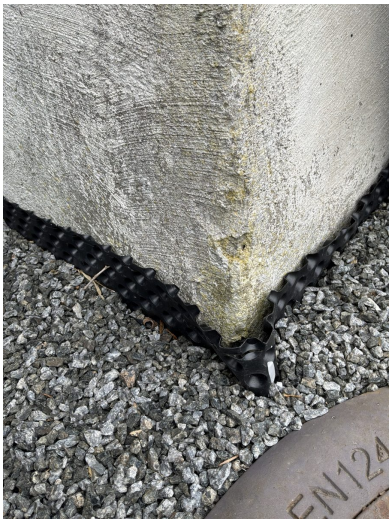
Grunnmur av pusset betong. Dreneringen er av blandet alder — delvis oppgradert ved inngangsparti i 2016, øvrige sider er fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger.

Fundament og grunnmur TG 2	Vertikal sprekk registreres i pusset grunnmur, løper fra topp og ned mot midten av veggen, med mindre sprekkforgrening nederst. **Årsak til forhøyet TG:** Bevegelse i konstruksjonen over tid, forenlig med komponentens alder. **Konsekvens:** Sprekken kan gi vanninntrengning og videre sprekkutvikling. Nærmere undersøkelse anbefales.
Fuktsikring og drenering TG 2	Drenering rundt hjørne ved inngangsparti opplyses byttet i 2016, øvrige sider er fra byggeår med utgått levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur med medgått fuktsikring. **Konsekvens:** Sviktende fuktsikring har gitt fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid. **Levetid:** 33 % • 10/30 år

Grunnforhold: *Fyllmasse (antropogent materiale)*

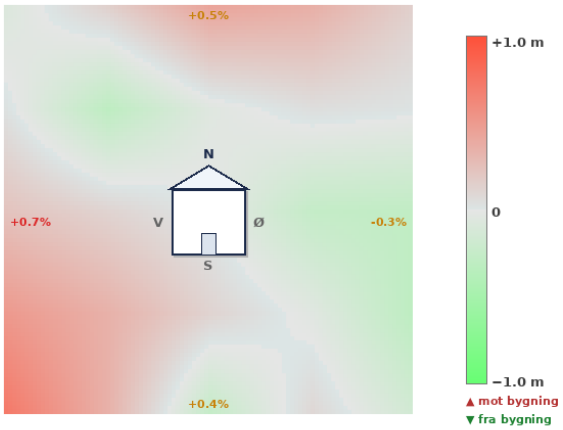
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.





Terrengforhold

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



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+0.5% (+0.3°)	Tilnærmet flatt
Øst	-0.3% (-0.2°)	Tilnærmet flatt
Sør	+0.4% (+0.2°)	Tilnærmet flatt
Vest	+0.7% (+0.4°)	Fall mot vegg

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

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

Etasjeskiller og gulv på grunn — TG 2

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

Etasjeskiller er fra byggeår, med tilbygg i kjøkkendel av ukjent alder. Ingen dokumentasjon foreligger.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Merkbar skjevhet registreres i forkant av bygget mot gata, samt sig i gulv i tilbygget kjøkkendel.
Årsak til forhøyet TG: Årsak kan ikke fastslås med sikkerhet, men ujevnhet i planopplegg og naturlig materialsvekkelse over tid er sannsynlige bidragsfaktorer. Underliggende krypkjeller med TG2 kan ha bidratt via fuktpåvirkning på bjelkelaget.
Konsekvens: Hvis situasjonen er stabil sees ingen reelle konsekvenser, annet enn at gulv ikke er plant. Videre bevegelse kan gi sprekker i overflater og knirk.
Levetid: 74 % • 59/80 år

Innvendige trapper — TG 2

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

Kvartsvinget tretrapp fra byggeår i opprinnelig utførelse.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Tretrapp med åpne trinn. Håndløper langs vegg mangler, og rekkverk på åpen side har stor lysåpning uten sprosser.
Årsak til forhøyet TG: Trappen er opprinnelig utført uten håndløper på veggside — tilfredsstiller ikke krav i gjeldende forskrift.
Konsekvens: Manglende håndløper og stor lysåpning gir fallrisiko, særlig i svingen.
Levetid: 148 % • 59/40 år



Fasade/yttervegger

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

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon og ble rehabilitert i 2024. Kledningen er fra 2024 og fremstår som nylig utskiftet.





Vinduer og dører — TG 3

Vinduer og dører er av treverk med tolags isolerglass, i hovedsak fra 1977. Ny terrassedør på kjøkken ble ifølge eier skiftet i 2018. Samlet fremstår anlegget som blandet i alder, med overvekt av eldre komponenter med utgått levetid.

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

Vinduer
TG 2

Trevinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Flere vinduer har punkterte glass. Fugemasse mellom glass og ramme er oppsprukket og stedvis manglende. Levetiden er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Vinduer med isolerglass fra byggeår har overskredet forventet levetid, med aldersrelatert slitasje på utvendige overflater og uttørket fugemasse.
Konsekvens: Punkterte glass gir redusert isoleringsevne, og åpen fugemasse kan gi vanninntrengning i ramme og tilliggende veggkonstruksjon over tid.
Levetid: 140 % • 49/35 år

Dører og terrassedører
TG 3

Terrasseskyvedør fra byggeår i stue 1.etg har omfattende råteskader i nedre del av midtstolpe og terskelparti. Terrassedør i stue 2.etg har betydelig utvendig slitasjegrad.
Årsak til forhøyet TG: Langvarig fukteksponering i nedre del av dørramme kombinert med overskredet forventet levetid har gitt nedbrytning av treverket.
Konsekvens: Råteskaden gir åpninger for vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Levetid: 27 % • 8/30 år







Takkonstruksjon/loft — TG 2

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

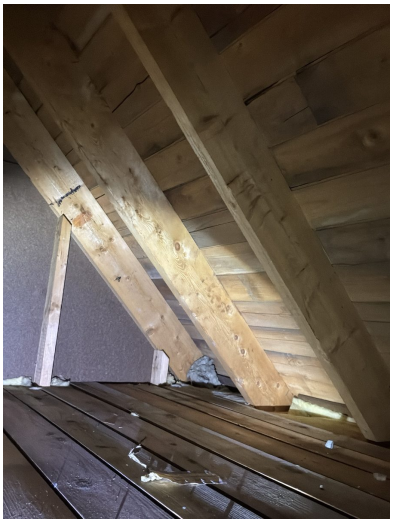
Takkonstruksjonen er et sperretak fra byggeår, besiktiget fra stige via loftsluke uten fast adkomst. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Konstruksjon TG 2	Sperretak med tresperrer og bordtak fra byggeår. Synlig fuktskjold i himling rundt pipegjennomføring i 2.etg — selger opplyser at årsak er utbedret med nytt beslag. Isolasjon av glassull i loftsgulv er tynt og ujevnt lagt med stedvis manglende dekning. Dampsperre er revet/skadet på flere steder. **Årsak til forhøyet TG:** Som resultat av alder har dampsperre fra byggeår blitt skadet ved flere punkter. Tidligere fuktpåkjenning ved pipegjennomføring har gitt avsetninger i tilstøtende treverk. **Konsekvens:** Forhøyet risiko for fuktopphopning og kondens i konstruksjonen over tid. **Levetid:** 118 % • 59/50 år
Lufting av takverk TG 1	Luftespalte mellom isolasjon og bordtak er synlig langs raftsone.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 2	Dampsperre i loftsgulv er revet/skadet ved flere punkter. Fuktskjolder registrert i himling ved pipegjennomføring i 2.etg. **Årsak til forhøyet TG:** Brudd i dampsperre tillater fuktig luft fra boligen å strømme opp i den kalde takkonstruksjonen. **Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens og muggdannelse på loft over tid.









Taktekke og beslag — TG 3

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.

Taktekking med beslag, takrenner og HMS-tiltak er fra byggeår uten dokumentert utskifting eller oppgradering. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Taktekning/belegg TG 2	Betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 59 år — forventet levetid er passert. Utbredt mose- og lavvekst over store deler av takflaten. Steinene fremstår porøse med overflateforvitring. **Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein har overskredet forventet levetid. Mose- og lavvekst holder fukt og akselererer frostforvitring. **Konsekvens:** Porøse steiner gir økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Utskifting av tekkingen må påregnes. **Levetid:** 197 % • 59/30 år
Beslag og gjennomføringer TG 2	Beslag og gjennomføringer fra byggeår. Forventet levetid er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Beslag har overskredet forventet levetid og er sårbare for korrosjon og åpne skjøter. **Konsekvens:** Kan gi punktvise lekkasjer ved gjennomføringer. Kontroll og delvis utskifting må påregnes. **Levetid:** 197 % • 59/30 år
Nedløp og takrenner TG 2	Takrenner og nedløp i plastisert stål fra byggeår. Forventet levetid er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Materialet har overskredet forventet levetid. **Konsekvens:** Defekte renner kan gi ukontrollert vannavrenning langs fasade og økt belastning på grunnmur og drenering. Utskifting må påregnes. **Levetid:** 197 % • 59/30 år
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak ikke tilgjengelig for kontroll fra utsiden. Under takkonstruksjon er det registrert fuktskjold i himling fra loftsiden. **Årsak til forhøyet TG:** Takkonstruksjon fra byggeår med usikker ventilering og undertaksløsning typisk for perioden. **Konsekvens:** Begrenset ventilering kan gi kondens og fuktopphopning i takkonstruksjonen over tid.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 3	Ingen snøfangere montert. Stigetrinn fra takfot til pipe er montert. **Årsak til forhøyet TG:** Snøfangere ikke installert. Takvinkel og tekkingstype tilsier krav. **Konsekvens:** Risiko for ukontrollert snø- og isras fra takflaten med fare for personskade. Montering av snøfangere må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 169 % • 59/35 år







Balkonger og terrasser — TG 3

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

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 3

Veranda på 26 kvm med råteskader i rekkverk og trapp. Sig i fundament og gulvbord, samt underdimensjonerte søyler. Balkong på 8,6 kvm i 2.etg med trelemmer over papp har merkbart sig i gulvkonstruksjon.
Årsak til forhøyet TG: Slitte trekonstruksjoner med utgått levetid. Langvarig fuktpåkjenning uten tilstrekkelig overflatebehandling.
Konsekvens: Svekket bæreevne i trapp og fundament. Fare for sammenbrudd ved belastning.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Levetid: 295 % • 59/20 år

Dusjbad — 1.etg — TG 3

1. etasje

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

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

Vegger og himling
TG 2

Vegger av våtromsplater. Himling av malte plater. Det er registrert skruehull i flere veggplater i våtsone, samt åpen skjøt mellom plater uten tetting. Manglende belistning rundt dør.
Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig montering med gjennomboring av platenes vanntette overflate. Skjøter er ikke tettet i henhold til våtromsnormen.
Konsekvens: Risiko for vanninntrengning bak plater med påfølgende fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Levetid: 295 % • 59/20 år

Gulv
TG 2

Vinylbelegg på gulv. Terskeloverhøyde ved dør er tilfredsstillende. Fall til sluk er ikke tilstrekkelig.
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid.
Konsekvens: Risiko for utettheter. Påregn oppgradering.
Levetid: 295 % • 59/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Støpejernsluk med ettermontert klemring. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Klemringen fremstår avskallet og løs, og tettingen mellom belegg og sluk er ikke intakt.
Årsak til forhøyet TG: Støpejernsluk har passert forventet levetid med korrosjon i slukkonstruksjonen. Klemringens tetting mot vinylmembranen har mistet funksjon.
Konsekvens: Risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Utskiftning av sluk må påregnes.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Levetid: 295 % • 59/20 år

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Trykkvannsrør av kobber. Avløpsrør av plast fra servant. Rør har passert forventet levetid.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør med groptæring over tid. Levetiden er utgått.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasje. Utskifting bør påregnes.
Levetid: 118 % • 59/50 år

Ventilasjon
TG 2

Ventilasjon via ventil i himling hvor ventilrist er fjernet.
Årsak til forhøyet TG: Manglende mekanisk avtrekk i våtrom.
Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon gir risiko for fuktopphopning og muggvekst.

Utstyr og innredning
TG 2

Servant med skapinnredning. Dusjanretning delvis demontert.
Årsak til forhøyet TG: Demontert dusjanretning etterlater eksponerte rørender og ufullstendig installasjon.
Konsekvens: Risiko for lekkasje ved gjenmontering dersom arbeidet ikke utføres fagmessig.
Levetid: 393 % • 59/15 år

Vegger og himling TG 2	Vegger av våtromsplater. Himling av malte plater. Det er registrert skruehull i flere veggplater i våtsone, samt åpen skjøt mellom plater uten tetting. Manglende belistning rundt dør. **Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig montering med gjennomboring av platenes vanntette overflate. Skjøter er ikke tettet i henhold til våtromsnormen. **Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning bak plater med påfølgende fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Fuktopptak er målt i vegg. Åpne skjøter og skruehull i veggplater gir risiko for fukt i tilliggende konstruksjoner. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende tetting av skjøter og gjennomføringer i våtsone. **Konsekvens:** Kan gi fuktskade i bakenforliggende konstruksjon over tid.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*







Dusjbad — 2.etg — TG 3

2. etasje

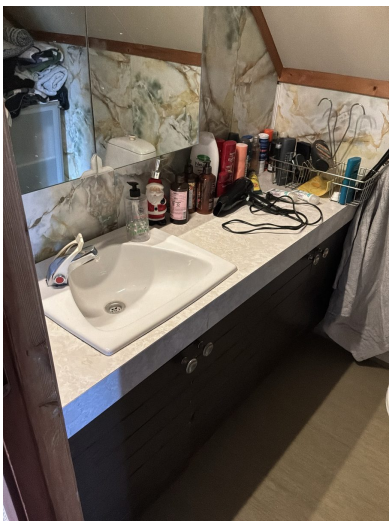
NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

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

Vegger og himling TG 3	Vegger av Respatex våtromsplater med synlig og målbart fuktopptak. Himling av Takess-plater. Fuktskjolde registrert på vegg mot tilstøtende rom. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende vanntett sjikt bak platene har over tid tillatt fukt å trenge inn i veggkonstruksjonen. **Konsekvens:** Risiko for råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjon. Full rehabilitering må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 295 % • 59/20 år
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg som er delvis løsnet fra underlag. Ikke korrekte fallforhold. Sluk i dusjnisje ligger innenfor forhøyet terskelkant — lekkasjevann fra toalett og servant ledes ikke til sluk. **Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Feil fall. **Konsekvens:** Bruksvann ledes ikke til sluk og kan renne ut av våtrommet. Risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner. **Levetid:** 295 % • 59/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk i dusjnisje. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Fuktskade i konstruksjon registrert. **Årsak til forhøyet TG:** Vanntett sjikt har overskredet forventet levetid. Ikke fullgod kontroll av overgang membran–sluk. **Konsekvens:** Fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjon. Full rehabilitering må påregnes. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Vegger og himling TG 3	Vegger av Respatex våtromsplater med synlig og målbart fuktopptak. Himling av Takess-plater. Fuktskjolde registrert på vegg mot tilstøtende rom. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende vanntett sjikt bak platene har over tid tillatt fukt å trenge inn i veggkonstruksjonen. **Konsekvens:** Risiko for råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjon. Full rehabilitering må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 295 % • 59/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Synlige rør uten registrerte lekkasjesymptomer. Rørenes alder har passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Rørinstallasjon fra byggeår med overskredet forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for lekkasje øker med alder. Utskifting bør påregnes ved rehabilitering av rommet. **Levetid:** 118 % • 59/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig avtrekk alene er utilstrekkelig for våtrom med dusjnisje. **Konsekvens:** Utilstrekkelig uttørking etter bruk bidrar til fuktoppbygging i konstruksjonen.
Utstyr og innredning TG 2	Toalett, servant med skapinnredning og dusjnisje med forheng. Utstyret har passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Innredning og sanitærutstyr fra byggeår. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes ved rehabilitering. **Levetid:** 393 % • 59/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Kontrollert uten anmerkning.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 3	Hulltaking ikke utført grunnet visuelt synlig fuktpåvirkning. Gulv og/eller vegg er utett. Synlig fuktskade på vegg fra tilstøtende rom. **Årsak til forhøyet TG:** Fukt fra våtrommet har trengt inn i tilstøtende konstruksjon over tid. **Konsekvens:** Skadeomfanget er ikke fullt kartlagt. Råte og muggvekst i konstruksjonen må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*









Kjøkken TG 2

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

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av trepanel og plater, himling av trepanel med eksponerte tresperrer. Normal slitasje for alderen.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg med gjennomgående slitasje. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg fra byggeår har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Utskifting av gulvbelegg bør påregnes.
Ventilasjon TG 2	Ventilator med utblåsning til friluft. Komfyrvakt ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Komfyrvakt er ikke installert (ikke krav pr byggeår). **Konsekvens:** Forhøyet teoretisk risiko for brann uten komfyrvakt.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Levetiden er utgått pr definisjon. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør har passert forventet levetid og er utsatt for groptæring over tid. **Konsekvens:** Lekkasjestopper anbefales montert under vask.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning med fronter av eik og benkeplate av foliert spon. Gjennomgående slitasje, levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Innredning fra byggeår har passert forventet levetid med normal bruksslitasje på fronter og benkeplate. **Konsekvens:** Kjøkkenbytte bør påregnes på sikt. **Levetid:** 224 % • 56/25 år



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.

Gjelder alle 4 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

236 % av forventet levetid medgått — 59 av 25 år

Overflater – Vegger og himling TG 2	Vegger av malte glassfiberstrie og himling av malte plater. Overflatene er fra byggeår og har passert forventet levetid. **Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på overflatebehandling over tid. **Konsekvens:** Oppgradering av overflater må påregnes på sikt.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av fliser fra byggeår. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på flislagt gulv og fuger. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes på sikt.
Ventilasjon	*Naturlig avtrekk via ventil i himling, ikke elektrisk avtrekksvifte.*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 2	Toalett og servant fra byggeår. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyrets alder har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. **Konsekvens:** Samlet fornyelse av sanitærutstyr bør påregnes.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Ikke registrert synlige innfelte installasjoner mot kald sone.

Overflater innvendig — TG 2

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

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

95 % av forventet levetid medgått — 19 av 20 år

Overflater – Vegger og himling TG 2	Vegger av tapetserte plater og himling av malte plater. I topp av trapp på høyre side registreres en eldre fuktskade i overflaten - antagelig forårsaket av fukt fra bad. **Årsak til forhøyet TG:** Tidligere fuktpåvirkning har gitt misfarging i overflaten. Kilden er ikke verifisert ved befaring. **Konsekvens:** Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for å avklare om fuktbelastningen er aktiv.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal bruksslitasje.

Rom under terreng — TG 3

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

Grovkjeller fra byggeår uten innredning. Ingen dokumentasjon på utbedringer eller fuktsikringstiltak foreligger. Rommet fremstår med omfattende fukt- og råteskader.

Vegger og himling TG 3	Saltutslag og rennespor registreres på pusset betongvegg under terreng. Målbart forhøyet fuktnivå bekreftes i murverket. **Årsak til forhøyet TG:** Saltutslagene er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren, hvor fukt fra grunnen trekker løselige salter ut til innvendig overflate. Utvendig fuktsikring har forventet levetid på 30–50 år og er sannsynligvis svekket. **Konsekvens:** Vedvarende fukttransport gjennom grunnmuren indikerer behov for utredning av utvendig fuktsikring og drenering. Helserisiko fra muggvekst må påregnes. **Kostnadsanslag:** 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)
Gulv TG 2	Sprekk registreres i betonggulv i hjørne, med saltavleiringer på gulvoverflate. **Årsak til forhøyet TG:** Sprekkdannelsen er forenlig med fuktbelastning fra grunnen og bevegelse i konstruksjonen over tid. **Konsekvens:** Fuktinntrengning via sprekker kan forsterke skadeomfanget i tilstøtende trekonstruksjoner.
Ventilasjon TG 2	Svakt ventilert rom under terreng, uten registrerte tilluftsåpninger. **Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig luftskifte i rom under terreng gir høy relativ luftfuktighet over tid. **Konsekvens:** Kan gi kondens og muggvekst, og bidrar til de registrerte fukt- og råteskadene.
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke registrert i rommet.

Nedbør siste 30 dager: *20 mm (lav) fordelt på 6 nedbørsdager.*

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









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.

Uten innvendig inspeksjon
TG 2

Krypkjeller under tilbygget kjøkkendel er ikke besiktiget innvendig. Konstruksjonen er kjent risikoløsning for fukt.
Årsak til forhøyet TG: Manglende adkomst pr befaring gir uavklart situasjon.
Konsekvens: Skjulte avvik kan foreligge med risiko for uoppdaget fukt- og råteskade på bjelkelag.
Levetid: 118 % • 59/50 år

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.

Ingen dokumentasjon på skadedyrbekjempelse eller forebyggende tiltak foreligger.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Skadedyr er ikke registrert ved befaring.

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.

Leca montasjepipe med tilhørende støpejernsovn i stue. Anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Tilsynsdokumentasjon fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Første generasjon Leca montasjepipe fra byggeår med støpejernsovn på granittplate. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.
Årsak til forhøyet TG: Pipen har overskredet forventet levetid, og manglende tilsynsdokumentasjon gir usikkerhet om innvendig tilstand i pipeløpet.
Konsekvens: Risiko for røyklekkasje gjennom svekkede fuger. Alder tilsier behov for fremtidig oppgradering.
Levetid: 20 % • 6/30 år





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.

Ventilasjonen er fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via oppdriftsventilasjon fra byggeår. Avtrekksventilator er montert på kjøkken.
Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600.
Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens og muggvekst i boligen.

VVS — TG 2

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

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

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Vannledning av plast inn i kjeller opplyses skiftet i 2015. Rørenes alder er medgått med mer enn 50%.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrørenes alder er medgått med mer enn 50%. Korrosjon registrert på hovedstoppekran.
Konsekvens: Utskifting av innvendige vannledninger må påregnes. Stoppekran kan svikte ved behov for stenging.
Levetid: 37 % • 11/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Avløpsrør av støpejern fra byggeår, samt av plast. Korrosjon registrert på støpejernsrør og koblinger ved gulvnivå i kjeller.
Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50%.
Konsekvens: Eldste avløpsrør må påregnes skiftet.
Levetid: 37 % • 11/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral
TG 2

Varmtvannsbereder opplyses byttet i 2015 og er plassert direkte på betonggulv i kjeller uten sluk i umiddelbar nærhet. Berederen er ikke lekkasjesikret og sikkerhetsventilens avløp er ikke synlig ført til avløpsinnretning.
Årsak til forhøyet TG: Bereder ikke lekkasjesikret. Sikkerhetsventilens avløp ikke ført til sluk.
Konsekvens: Utskifting anbefales på sikt. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade.
Levetid: 31 % • 11/35 år

Vannledninger (utvendig)
TG 1

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannnett ifølge selger. Stikkledning er nyere.
Levetid: 28 % • 11/40 år

Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Vannledning av plast inn i kjeller opplyses skiftet i 2015. Rørenes alder er medgått med mer enn 50%. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrørenes alder er medgått med mer enn 50%. Korrosjon registrert på hovedstoppekran. **Konsekvens:** Utskifting av innvendige vannledninger må påregnes. Stoppekran kan svikte ved behov for stenging.
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp ifølge selger. Stikkledning fra byggeår. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledningens alder er medgått med mer enn 50%. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes innen rimelig tid. **Levetid:** 28 % • 11/40 år
Oljetank (utvendig)	Oljetank er ikke registrert i bolig







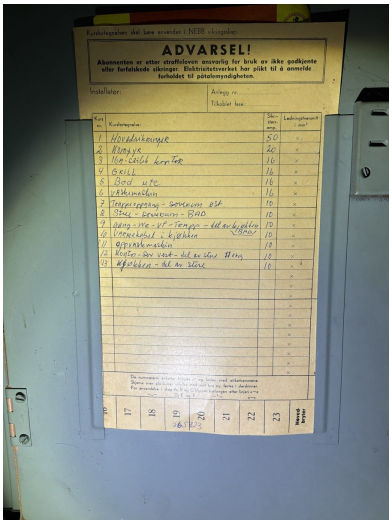




Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er fra byggeår og fremstår som et blandet anlegg med begrenset standard iht. FEB. Sikringsskapet inneholder keramiske skrusikringer i øvre del og automatsikringer i nedre del, med overspenningsvern og selvinnmeldende, digital strømmengdemåler montert. Kursfortegnelse er håndskrevet på gammelt NEBB-skjema — 13 kurser registrert, hovedsikring 50 A. Jordfeilbryter er ikke observert. Samsvarserklæring foreligger fra Elket Networks AS for installasjon av strømmengdemåleren. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. El-anlegget er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument.





Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler registrert montert. Funksjon og strømtilkobling er ikke kontrollert under befaringen.*
Rømningsveier	*Dører og vinduer fungerer som rømningsveier. Rømningsforhold fra alle rom er ikke nærmere kartlagt under befaringen.*

Radon

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

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.

Garasje/uthus TG 3

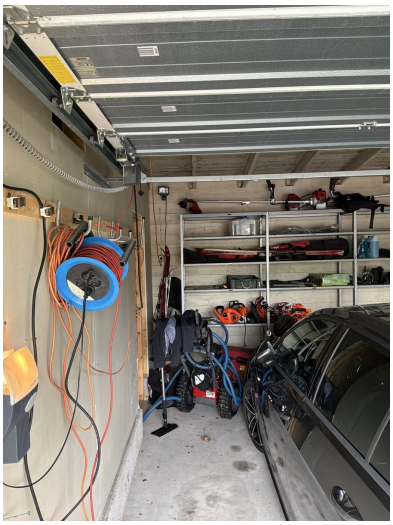
NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Frittliggende garasje med sadeltak og tilstøtende bod. Garasjeporten ble ifølge eier skiftet i 2008. Bygningen fremstår med blandet tilstand — nyere port, men øvrige utvendige komponenter i opprinnelig eller eldre stand.

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

148 % av forventet levetid medgått 59 av 40 år

Garasje, bod, naust (uten varig opphold) TG 3	Garasje bygget sammen med huset via takkonstruksjon. Utvendig trekledning har råteskader i flere bord med oppsprekking og fiberseparasjon. Taktekking av eldre shingelpapp med høy slitasjegrad. **Årsak til forhøyet TG:** Trekledning og taktekking har overskredet forventet levetid. Manglende vedlikehold har gitt fuktinntrengning og nedbrytning av treverket. **Konsekvens:** Kledning og taktekking gir ikke lenger tilstrekkelig vern mot nedbør. Videre fuktinntrengning kan gi følgeskader på underliggende konstruksjon. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Frittstående bygninger med varig opphold	Underpunktet er ikke aktuelt — bygget er uten varig opphold.









Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Rapport godkjent av selger

Dato: 30.05.2026