# Tilstandsrapport

Enebolig
Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG
LARVIK kommune
gnr. 1032, bnr. 118

**Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 187 m²**



**Befaringsdato:** 28.01.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21510-1133 **Eiendomsverdi ref nr:** ML1287

**Autorisert foretak:** Vang Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Robert Vang

VANG TAKST

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.

**Rapportansvarlig**

Robert Vang
Uavhengig Takstingeniør
robert@vangtakst.no
971 82 223






Vang Takst
Fogs gate 17
3257 LARVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vang Takst
Fogs gate 17
3257 LARVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Vang Takst
Fogs gate 17
3257 LARVIK

# Beskrivelse av eiendommen

Unni Nielsen vei 12 er en enebolig bygget i 1982 med kjeller, hovedetasje og loft.
På eiendommen er det bygget en dobbel garasje.

Boligen er oppført med grunnmur av Leca/lettklinkerblokker med vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel.
Bygningen har valmet tak som er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein.

Eneboligens planløsningen består av:

1. etasje: Entré, Trappegang, Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad

Kjeller: Gang m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Kontor, Garderobe

Boligen har oppvarming via: varmepumper, vedovn, elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på baderom.

Unni Nielsens vei 12 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

## Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har gulv av betong mot grunnen og grunnmur i lettklinkerblokker/Leca som er pusset og malt over terreng.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.
Eneboligen er valmet takkonstruksjon oppbygd med sperrer( W-takstoler) med undertak av trepanel og taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein.
Bygningen har takrenner og nedløp utført i plastbelagt og lakkert stål.

Bygningen har i 1. etasje malte trevinduer med toppsving og fastkarm, vinduene har 2-lags glass, i kjelleren er malte trevinduer med 2-lags glass, og PVC vinduer med 2-lags glass

Vinduene i garderoben og på kontoret i kjelleren har utvendig lysgrav, høyden til vinduspost er 1 m og 45 cm

Eneboligen har en malt inngangsdør med små glass- og sidefelt, på kjøkkenet er det en malt balkongdør i tre med stort glassfelt.
I kjelleren er det en finert kjellerdør fra byggeår med smalt glassfelt, døren er malt innvendig.
I stuen har eneboligen en malt skyvedør i tre med stort glassfelt.

Eneboligen har 4 terrasser/plattinger som er medregnet i bygningens terrasse- og balkongareal (TBA)
- terrasse til inngangsparti
- terrasse utenfor stuen
- hellelagt platting på mark, bak huset
- tre-terrasse på mark

Boligen har tre utvendige tretrapper, ved inngangsparti, terrasse ved stuen og kjøkkenet, i tillegg er det en betongtrapp til kjelleren, fra byggeår

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av:

1. etasje:
Gulv: laminat
Vegg: tapet, mdf paneplater, strie
Tak: himlingsplater

Kjeller:
Gulv: laminat
Veggs: strie, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malt trepanel

Boligens gulv mot grunnen er av mur /betong og etasjeskillet er av trebjelkelag.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert i vaskerommet i kjelleren.

Boligen har en malt tretrapp fra entreen til gangen i kjelleren.

Innvendig i 1. etasje har boligen malte fyllingsdører med fire speiler, dørene er uten terskel.
Døren fra trappegangen til kjelleren har stort glassfelt.
Mellom soverommet og stuen er det montert romdeler av skyvedørsløsning.

I kjelleren har boligen finerte slette dører med fire glassruter, dørene er uten terskel.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusjdører og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk i dusjhjørnet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: fliser
Vegg: fliser
Tak: himlingsplater

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller
Vaskerommet har tilkomst fra kjellerstuen
I rommet er det varmtvannstank, hovedstoppekran, fordeling av innvendige vannledninger og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen, vindu som kan åpnes og det er lufte spalte under døren.

Vaskerommet har sluk under vaskemaskinen

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: murgulv
Vegg: murvegger og malte plater
Tak: trepanel

Bad i kjeller
Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, gulvmontert toalett, badekar og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og dør ut til platting i bakgården.
Rommet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum.
På kjøkkenet er det integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og mikrobølgeovn, det er kjøkkenventilator over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i kjøkkenskapet

Hovedstoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene og avtrekk aggregat på loftet med avtrekk fra baderommene i første etasje og i kjelleren

Boligen har to varmepumper

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer, er montert i gangen i kjelleren.
I garasjen er det er fordelerskap som dekker garasjekurs og el-billader.

Boligen har oppvarming med:
varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på bad i kjeller og første etasje.

Boligen er tilkoblet alarmanlegg med røykvarsler i entreen .
Det er i tillegg egne røykvarslere montert på soverommene, brannslukningsapparatet er i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Jeg har ingen opplysninger om byggegrunnen på eiendommen utover at det opplyses om i tidligere salgsannonse at boligen er fundamentert på steigrunn.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Det er synlig knotteplast ved kjellernedgangen og taknedløpene går til plastrør ved grunnmur.

Bygningen har gulv av betong mot grunnen og grunnmur i lettklinkerblokker/Leca som er pusset og malt over terreng, ikke malt under térrasse.

Terrenget rundt boligen faller inn mot bygningen på endeveggen og bak huset

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er synlig i vaskekjelleren i boligen.
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Eier har fremlagt målinger av radon i boligen fra 10.februar til 10. mars, med maksmåling på 257Bq/m3 og et snitt på 107 Bq/m3.
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3 .

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. mellom trespilene i rekkverket er det 17 cm og avstanden mellom opptrinnene er 14 cm

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På fremlagte byggetegninger er det i:
- 1. etasje byttet på soverom og bad, trappen er flyttet, vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet og deler av stuen har blitt soverom, pipen er også flyttet.
- kjelleren har små endringer som kontor på disp rom, flyttet trapp, kjellernedgang og hobbyrommet er kjellerstue i dag.

Det er fasadeendringer på vinduer som har endret plassering på soverom og stue.

Fasadeendring kan være et søknadspliktig tiltak. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.
Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

### Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger eller annen dokumentasjon for garasjen.

Vurderingen av garasjens oppbygning, utførelse og eventuelle søknadspliktige forhold er derfor basert på visuell befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

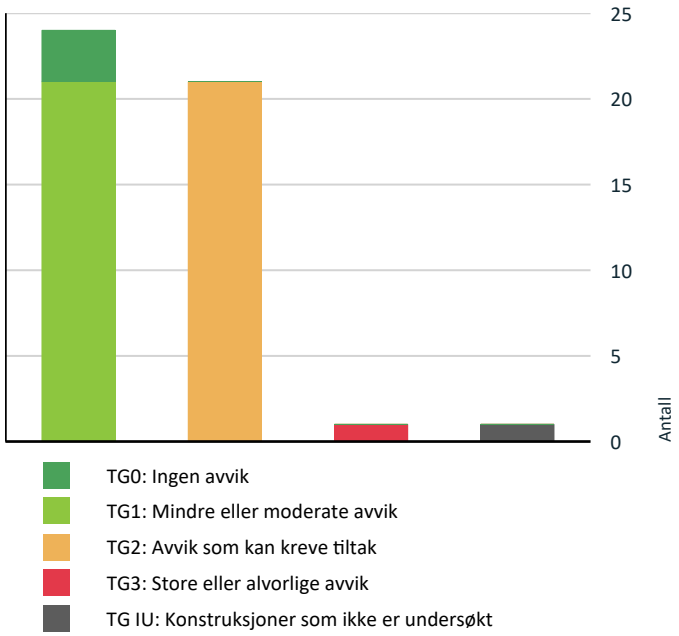
Eier opplyser om at garasjen er oppført i 2016 av Øslandsgarasjen AS som et ikke søknadsmessig tiltak.

Ny eier må være oppmerksom på at oppbygning, konstruksjon og utførelse ikke kan verifiseres, det er usikkerhet knyttet til om garasjen er oppført i henhold til godkjente tegninger og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet og eventuelle søknadspliktige forhold, bruk eller endringer ikke er avklart.

Vang Takst
Fogs gate 17
3257 LARVIK

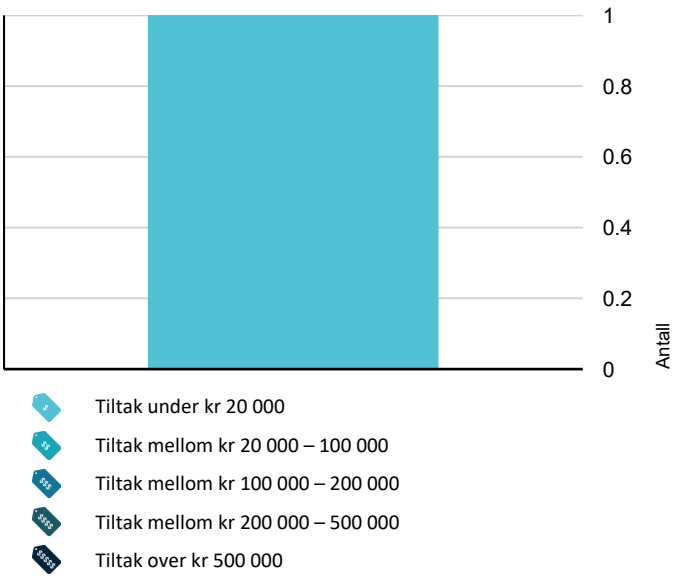
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1982

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

| Tilbygg / modernisering | |
|---|---|
| 2026 | Byttet varmepumpe i kjelleren |
| 2025 | Platting på mark og kledning på husvegg |
| 2025 | Elbillader med fordelerskap i garasje, strøm i stue og to soverom + utekontakt |
| 2024 | Styvedørsløsning mellom stue og soverom |
| 2025 | Kjellervinduer, egeninnsats innvendig listverk |
| 2020 | Nye vinduer, egeninnsats og firma, alle er bytte i 1. etasje, Tom Erik Strøm. Kledning mot sør |
| 2017 | Flexit baderoms avtrekk/aggregat, egeninnsats |
| 2016 | Garasje, Østlandsgarasjen AS |
| 2015 | Sikringsskap innmat, Andebu Elektro |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel, med underlagsbelegg/folie.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På befaringstidspunktet var taket snødekket, noe som har begrenset muligheten for full visuell kontroll av taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Siden taket er snødekket og (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snø og is er borte.



Taktekking, undelagsbelegg og lekter

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Bygningen har takrenner og nedløp utført i plastbelagt og lakkert stål.

Det er montert snøfangere ,og stigetrinn til pipe ,over inngangspartiet. Videre er det også snøfangere montert på takflaten over kjøkkendøren på baksiden av huset.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Videre mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det presiseres at snøfangere ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Tiltak
Taknedløp bør forlenges eller kobles til egnet dreneringsløsning slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
Terrengforhold ved nedløp bør vurderes og eventuelt justeres for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
Det anbefales å etablere snøfangere på reserende takflater for å øke personsikkerheten, særlig over inngangspartier og ferdselsarealer.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann fra taknedløp føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, dette kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skader på bygningsdeler.



Takrenner og nedløp


Nedløp til plastrør i grunnen

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Kledningen er utforet utenpå vindetting.

Eier opplyser om at det er utført arbeid med ufaglært og egeninnsats på bordkledningen utvendig mot øst.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert en ikke-fagmessig utførelse av trepanel ned mot kjøkkentrappen. Utførelsen gir åpninger og mangelfull avslutning mot terreng/trapp.
Videre er det vedlikeholdsbehov på utvendig kledning, med malingsavflassing og misfarging, særlig oppe under utstikkene.

Forholdene gir økt risiko for fuktpåvirkning og inntrenging av mus og andre skadedyr ved trappeområdet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tiltak
Trepanelet ved kjøkkentrappen bør utbedres og avsluttes fagmessig, med tette overganger og korrekt avstand til terreng/trapp.
Åpninger bør sikres mot skadedyr, for eksempel med netting/tilpassede beslag.

Utvendig kledning bør vaskes, skrapes, grunnes og males, og misfargede områder vurderes for eventuell fuktpåvirkning før overflatebehandling.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktpåvirkning føre til videre nedbrytning og råteskader i kledningen, det er økt risiko for inntrenging av mus og skadedyr, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke over tid.


Ikke fagmessig utførelse på trepanel mot kjøkkentrapp.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Eneboligen er valmet takkonstruksjon oppbygd med sperrer( W-takstoler) med undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsluke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs veggene.

Loftet er egnet for innspeksjon og lagring på enkelt gulv av løs trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi loftet er luftet via spalteåpninger langs veggene, men disse er stedvis trange på grunn av isolasjon som ligger opp mot undertaket.
Forholdet gir redusert lufting og kan begrense tilstrekkelig uttørking av loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak
Det bør sikres fri lufting i hele spalteåpningen langs veggene.
Isolasjonen bør justeres slik at luftespalten mot undertaket holdes åpen.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan utilstrekkelig lufting føre til kondens og fuktproblemer i takkonstruksjonen og på loftet.



Loft, egnet for lagring, med enkelt gulv

## TG 1 Kjellervinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har i kjelleren malte trevinduer med 2-lags glass, og PVC vinduer med 2-lags glass.

Det er innadslående PVC vinduer i kjellerstuen på kontoret og i garderoben.
Vinduene i garderoben og på kontoret har utvendig lysgrav, høyden til vinduspost er 1 m og 45 cm.

I kjellerstuen er det topphengslet trevinduer innvendig og utvendig malt.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu i garderobe

## TG 1 Vinduer 1. etasje

**Beskrivelse**

Bygningen har i 1. etasje malte trevinduer med toppsving og fastkarm, vinduene har 2-lags glass.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Eneboligen har en malt inngangsdør med små glass- og sidefelt, på kjøkkenet er det en malt balkongdør i tre med stort glassfelt.
I kjelleren er det en finert kjellerdør fra byggeår med smalt glassfelt, døren er malt innvendig.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjellerdør fra byggeår



Inngangsdør med sidefelt

# Tilstandsrapport



Kjøkkendør med glassfelt

## TG 1 Terrassedør

**Beskrivelse**

I stuen har eneboligen en malt skyvedør i tre med stort glassfelt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Terrasse dør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Eneboligen har 4 terrasser/plattinger som er medregnet i bygningens terrasse- og balkongareal (TBA)

- terrasse til inngangsparti: 5,1 m2
- terrasse utenfor stuen: 12,5 m2

Gulvet på terrassene er av beisede terrassebord
Rekkverket er malt og har stående trespiler og flat håndløper
Rekkverkshøyden er 0.83 m

- hellelagt platting på mark, bak huset (2025): 15,5 m2
- tre-terrasse på mark (2025): 44,5 m2

Gulvet på terrassen på mark er av beisede terrassebord, jeg har ingen kjennskap til den bærende konstruksjonen.

Eier opplyser at plattingen mot øst, bak huset, er utført av ufaglært og egeninnsats.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Terrasse inngangsparti



Terrasse utenfor stuen



Treplatting utenfor kjøkkenet

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har tre utvendige tretrapper, ved inngangsparti, terrasse ved stuen og kjøkkenet, i tillegg er det en betongtrapp til kjelleren fra byggeår

Det er ikke håndløper på veggene til trappene utvendig til kjeller og kjøkken.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Utvendig kjellernedgang

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Boligens innvendige overflater består av:

1. etasje:
Gulv: laminat
Vegg: tapet, mdf paneplater, strie
Tak: himlingsplater

Kjeller:
Gulv: laminat
Veggs: strie, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malt trepanel

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er mangelfull/fagmessig utilfredsstillende utførelse ved avslutning mot dørkarmer på kjøkken og i entré i 1. etasje.
Videre er det registrert sprekk i overgangen mellom entré og døren til trapperommet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi laminatgulvet i kjelleren er løst og har sprekker/gliper i gang, garderobe, kontor og i kjellerstuen.
Det er ikke pussede og overflatebehandlet Lecablokker i vaskerommet

Forholdene fremstår som følge av bevegelser, slitasje eller mangelfull utførelse, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tiltak
Avslutninger mot dørkarmer bør utbedres fagmessig, herunder tetting, justering og overflatebehandling.
Sprekk i overgang mot trapperom bør repareres.

Løst og sprukket laminatgulv i kjeller bør justeres, festes eller skiftes ut, eventuelt etter kontroll av underlaget.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan sprekker og gliper utvikle seg videre, gulvene kan få ytterligere slitasje og redusert levetid,forholdene kan påvirke komfort, estetikk og verdi ved salg.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligens gulv mot grunnen er av mur /betong og etasjeskillet er av trebjelkelag.

I 1. etasje har jeg har målt 6 mm høydeforskjell i stuen, på soverommene og på kjøkkenet.
I kjelleren har jeg målt 20 mm høydeforskjell i kjellerstuen, fra døren i gangen til hjørnet mot garasjen.

Nivåforskjellen i kjelleren er:
38 mm mellom kjellerstue - vaskerom
35 mm mellom gang - garderobe
30 mm mellom gang - kontor

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til stor sjenanse for bruken av boligen.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene redusert planhet sammenlignet med det man normalt forventer i bolig.

Tiltak anses normalt ikke påkrevd dersom høydeforskjellene ikke har utviklingstendenser, men gulvavvikene kan utbedres med avrettingsmasse eller nytt gulvoppbygg dersom man ønsker planere gulvflater.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.
Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.
Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, ujevnhetene kan oppleves sjenerende ved bruk og møblering og forholdet kan påvirke opplevd standard og verdi ved salg.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert i vaskerommet i kjelleren

I kjelleren er pipen er pusset og malt i vaskerommet og innkledd med ukjent utførelse og flis på baderommet.

I 1. etasje har pipen pålimte, lyse, fasadefliser.
Brannmur en av ukjent utførelse, men med pålimte, lyse, fasadefliser.

Oppdatert informasjon:
To dager etter befaring er boligtilsynet på befaring ingen avvik bemerkes.



Vedovn og brannmur i stuen

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har laminat. Veggene har mdf plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I kjellerstuen som har utforet grunnmur/lettklinkerblokker er uten isolasjon, og har innvendig monterte MDF panelplater.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7 vektprosent fuktighet i treverket.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i kjellerstuen, under terreng, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastingen i konstruksjonen.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Eier opplyser om at veggene i kjelleren er utforet innvendig og uten bruk isolasjon og de har benyttet en avfukter i gangen for å unngå kjellerlukt.

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng. Dette skyldes blant annet nedbør, overflatevann, grunnfukt og kapillæroppsug fra grunnen rundt bygningen.
Ny eier bør være særlig oppmerksom på dreneringens alder og funksjon, samt at rom under terreng normalt krever hyppigere vedlikehold og oppfølging enn øvrige rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi eier har nevnt «kjellerlukt» i rom under terreng.
Luktforholdene indikerer forhøyet fuktbelastning og/eller begrenset ventilasjon, selv om det ikke er påvist synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Lukt som kan knyttes til fukt eller dårlig uttørking vurderes som et vesentlig avvik, da det kan indikere skjulte fuktforhold. Når det ikke er påvist akutt skade, klassifiseres forholdet som TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tiltak
Det anbefales å vurdere og forbedre ventilasjonen i rommet.
Fuktkilder bør utredes nærmere, herunder drenering, fuktsikring av grunnmur og bruksmønster.
Flere fuktmålinger bør gjennomføres for å avklare omfang og årsak.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktforholdene vedvare og føre til mugg- og luktproblemer, skjulte fuktskader kan utvikle seg over tid, rommenes bruksmulighet og verdi kan bli redusert, forholdet gir økt usikkerhet for kjøper.

Konsekvensene av fuktinnhold på 7 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Hulltaking i kjellerstue 28.01.2026

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en malt tretrapp fra entreen til gangen i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående firkantede spiler, det er håndløper på veggen.

Høyde og/eller lysåpning i rekkverket og opptrinn er ikke i samsvar med forskriftskravene som gjaldt på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport



Trapp til kjelleren

### TG 1 Innvendige dører i 1. etasje

**Beskrivelse**

Innvendig i 1. etasje har boligen malte fyllingsdører med fire speiler, dørene er uten terskel.
Døren fra trappegangen til kjelleren har stort glassfelt.

Mellom soverommet og stuen er det montert romdeler av skyvedørsløsning.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderom og soveromsdør

### TG 1 Innvendige dører i kjelleren

**Beskrivelse**

I kjelleren har boligen finerte slette dører med fire glassruter, dørene er uten terskel



Dør til garderobe

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusjdører og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk i dusjhjørnet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: fliser
Vegg: fliser
Tak: himlingsplater

Eier opplyser om at tidligere eier har oppgradert baderommet ved hjelp av faglært og egeninnsats.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderom i 1. etasje

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5 mm på en avstand på 2 meter.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet har lite fall og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at fall- og oppkantforholdene ikke er tilfredsstillende.
Ved rehabilitering av badet bør det etableres korrekt fall mot sluk eller tilstrekkelig oppkant ved døråpning, i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann ved lekkasje eller høy vannbelastning renne ut i gangarealet, dette kan føre til fukt- og vannskader i tilstøtende rom og skader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

## 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, membranen er synlig i sluket.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke dokumentert membran og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved døråpningen.

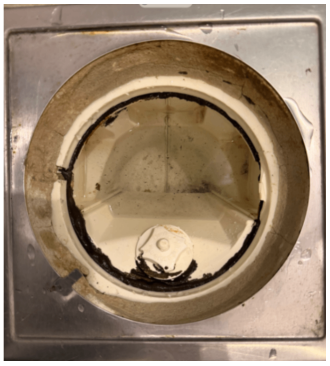
Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen ikke er utført i henhold til dagens anbefalte nivåforskjeller.
Ved rehabilitering av badet bør det etableres korrekt høydeforskjell mellom sluk, membran og dørterskel.
Innhent dokumentasjon på membran om mulig.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, dette kan føre til fukt- og vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet tilfredsstiller ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel.
Membranoppkant må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.



Sluk i baderom 1. etasje

## 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

I rommet er det vaske servant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, dusjhjørne med hengslede dusj dører og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har i dusjhjørnet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi gulvnivået under sisterne til toalettet ikke er flislagt, og gulvnivået er lavere inne i sisterne enn på øvrig gulv.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne samle seg inne i sisterne før det blir synlig ute på gulvet.

Forholdet gir redusert mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasje og avviker fra anbefalt utførelse i våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Tiltak
Det anbefales å utbedre gulvutførelsen under sisterne, slik at gulvnivået tilpasses øvrig gulv og gir synlig lekkasje ved eventuelle vannskader.

Tiltak bør vurderes i forbindelse med rehabilitering eller oppgradering av badet, og utføres av fagkyndig.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan lekkasjer bli oppdaget sent, dette kan føre til skjulte fukt- og vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, skadeomfang og utbedringskostnader kan øke.



Spalte under sisterne

## 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket, det er lufteventil i veggen og lufte spalte under døren.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenskapet, i tilliggende konstruksjon, uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking i kjøkkenskap 28.01.2026.

## KJELLER > VASKEROM I KJELLER

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet har tilkomst fra kjellerstuen
I rommet er det varmtvannstank, hovedstoppekran, fordeling av innvendige vannledninger og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen, vindu som kan åpnes og det er lufte spalte under døren.

Vaskeromet har sluk under vaskemaskinen

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: murgulv
Vegg: murvegger og malte plater
Tak: trepanel

Med en samlet vurdering av alder, tilstand, registrerte avvik og manglende samsvar med dagens våtromskrav minner jeg spesielt om at vaskerommet er fra byggeår 1982, og ikke har membran på gulv, våtsonet eller membranoppkant på dørterskel.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av vaskerommet for å være sikker på at skjulte fuktskader ikke oppstår eller blir avdekket på et tidlig tidspunkt.
En oppgradering av vaskerommet anbefales utført opp til dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Vaskerom

## KJELLER > VASKEROM I KJELLER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har overflater av mur og malte plater, taket har panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi overflatene i vaskerommet ikke har tilfredsstillende fuktsikker løsning.
Vegger og/eller gulv er ikke utført med materialer eller oppbygning som er egnet til å tåle vann- og fuktbelastning.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at vaskerommet ikke er utført som våtrom.
Ved oppgradering bør det etableres fuktsikre overflater i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vannsprut eller lekkasje føre til fukt- og vannskader i konstruksjonen, skader kan utvikle seg skjult og bli kostbare å utbedre.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde og gulvet er flatt.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til nivået ved dørterskelen er 10 mm, det er bare lokalt fall rundt sluket

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gulvkonstruksjonen i kjellerstuen fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at vaskerommet er uten oppkant og membran på gulv og ved dørterskel.
Oppgradering eller rehabilitering av vaskerommet anbefales.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres:
- vil en eventuell lekkasje kunne føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på gulvet i vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er etablert membran/tettesjikt i våtsonen.
Våtsonen mangler dermed nødvendig fuktsikring for å hindre vanninntrengning i konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tiltak
Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrommet anbefales det å etablere godkjent membran/tettesjikt i våtsonen.
Det anbefales å benytte vinylbelegg eller annen dokumentert, godkjent våtromsløsning.
Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann trenge inn i vegger og gulv og føre til skjulte fukt- og råteskader, risikoen for mugg og dårlig inneklima øker, skadeomfang og kostnader kan bli betydelige.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

I rommet er det varmtvannstank, hovedstoppekran, fordeling av innvendige vannledninger og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen, vindu som han åpnes og det er lufte spalte under døren.

**Vurdering av avvik:**

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Jeg har foretatt fukmålinger i, tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Målingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Måling under døren 28.01.2026



Måling i vegg bak vaskemaskin 28.01.2026

KJELLER > BAD I KJELLER

## Generell

**Beskrivelse**

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, gulvmontert toalett, badekar og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Eier opplyser om at tidligere eier har oppgradert baderommet ved hjelp av faglært og egeninnsats.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad i kjeller

KJELLER > BAD I KJELLER

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD I KJELLER

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10 mm på en avstand på 2,2 meter.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

KJELLER > BAD I KJELLER

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, membranen er synlig i sluket.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke dokumentert membran og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen ikke er utført i henhold til dagens anbefalte nivåforskjeller.
Ved rehabilitering av badet bør det etableres korrekt høydeforskjell mellom sluk, membran og dørterskel
Innhent dokumentasjon på membran om mulig.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk, dette kan føre til fukt- og vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Membranoppkant må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.



Sluk i kjellerbad

KJELLER > BAD I KJELLER

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, gulvmontert toalett, badekar og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket, lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD I KJELLER

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket, det er lufteventil i veggen og lufte spalte under døren.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD I KJELLER

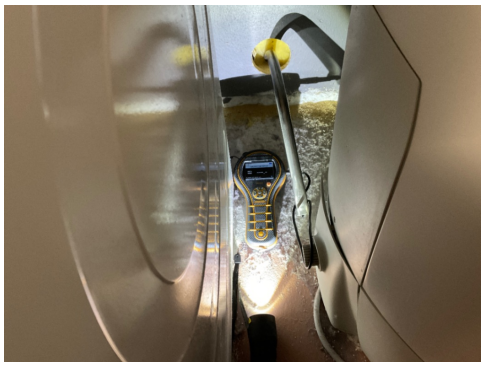
## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Jeg har foretatt hulltaking i, vaskerommet, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Baderom og vaskeromsvegg 28.01.2026

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og dør ut til platting i bakgården.
Rommet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum.
På kjøkkenet er det integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og mikrobølgeovn, det er kjøkkenventilator over komfyren.

Det opplyses i egenerklæring fra tidligere salg at kjøkkenet er montert ved egeninnsats i 2013.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sokkelen under kjøkkeninnredningen mot badet er løs.
Videre er det registrert ufagmessig utførelse i hjørnet ved oppvaskmaskinen, samt at sokkelen til hjørneskapet ved komfyren er løs.

Forholdene gir redusert stabilitet og finish på kjøkkeninnredningen og avviker fra forventet fagmessig utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må sokler vedlikeholdes eller skiftes.

Tiltak
Sokkelen bør festes og tilpasses korrekt, og hjørneløsningen ved oppvaskmaskinen bør utbedres fagmessig.
Utførelsen bør kontrolleres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og funksjon.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan sokkel og innredning bli ytterligere løs og skadet, forholdet kan påvirke bruk, estetikk og verdi.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.



Kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i kjøkkenskapet

Hovedstoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Eier opplyser om at det er lagt opp varmt og kalt vann til utekran ved hjelp av egeninnsats og med ufaglært.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.
Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens
Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.


Vannledninger i vaskerom


Hovedstoppekran

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige avløpsrør av plast Avløpsrørene er besiktiget i vaskerom i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens
Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.
Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.
Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Huset har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene og avtrekksaggregat på loftet med avtrekk fra baderommene i første etasje og i kjelleren.

Eier oplyser om at nytt avtrekksaggregat er montert i 2017 med ufaglært og egeninnsats. el-tilkoblingen er gjort av GT Elektro.

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har to varmepumper, 1 i stuen fra 2013 og en i kjelleren som er under montering på befaringsdagen.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang.
Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



Varmtvannstan i vaskerom

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer, er montert i gangen i kjelleren.

I garasjen er det er fordelerskap som dekker garasjekurs og el-billader.

Boligen har oppvarming med:
varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på bad i kjeller og første etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1982 Jeg har ingen informasjon om fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Eier har kvittering men ikke samsvarserklæring på alle arbeider.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **På elbillader og fordelerskap i garasjen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ja Oppvaskmaskin og kaffemaskin går ikke samtidig**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

# Tilstandsrapport

kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.**

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.**
**Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann - og sikkerhetsrisiko.**

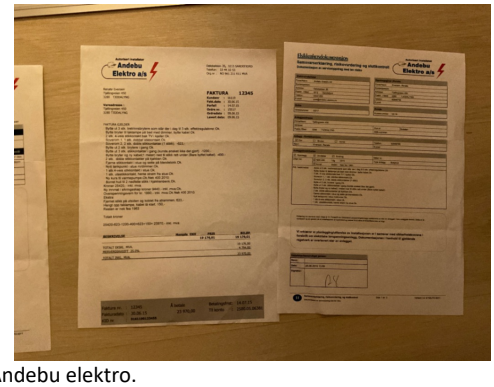
**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.**

**Generell kommentar**

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.



Sikringsskap i kjellergang



Faktura Andebu elektro.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Jeg har ingen opplysninger om byggegrunnen på eiendommen utover at det opplyses om i tidligere salgsannonse at boligen er fundamentert på steigrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Det er synlig knotteplast ved kjellernedgangen og taknedløpene går til plastrør ved grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
Vurderingen er basert på alder, og det foreligger ingen dokumentasjon som tilsier nyere utskifting.

Videre er det registrert at utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i overgangen mellom terreng og grunnmur.

Det er også observert saltutslag og avflassing i utvendig kjellernedgang, noe som kan indikere fuktpåvirkning i murverket.

Det er per i dag ingen tydelige symptomer på akutt funksjonssvikt, men konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak
Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.
Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.
Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

# Tilstandsrapport



Nedløp til plastrør ved grunnmur og synlig knotteplast.



Grunnmur er utvendig pusset og malt

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen gulv av betong mot grunnen og grunnmur i lettklinkerblokker/Leca som er pusset og malt over terreng, ikke malt under térrasse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er observert saltutslag og avflassing i utvendig kjellernedgang, noe som kan indikere fuktpåvirkning i murverket.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tiltak
Det anbefales å utrede årsaken til fuktpåvirkningen, herunder vurdere drenering, terrengfall og overflatevann.
Murverket bør rengjøres og utbedres etter at årsaken er avklart.
Overvåking av området anbefales for å følge med på eventuell utvikling.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktpåvirkningen føre til videre nedbrytning av murverket, saltutslag og avflassing kan øke i omfang og frostskader kan oppstå i murverket over tid, forholdet kan påvirke bruk, vedlikeholdsbehov og verdi.



Malingsavflassing og kalkutslag i utvendig kjellernedgang.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget rundt boligen faller in mot bygningen på endeveggen og bak huset

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:
Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Tiltak
Det må sørges for at terrengoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Konsekvens
Overvann/Terreng: Flatt terreng kombinert med høy risikoscore for overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.



Terrengforhold på endeveggen av huset

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

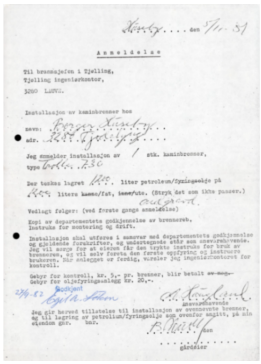
Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er synlig i vaskekjelleren i boligen.
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

## TG 1 Oljetank

**Beskrivelse**

I dokument "Installasjon av kaminbrenner" fra 27.09.1982 er det skrevet:
Det er tenkt lagret 1200 liter petroleum på 1220 liters fat, ute, nedgravd.

Eier opplyser om at fyringsoljetanken ble fjernet når garasjen ble bygget i 2016.
Brannvesenet opplyser om at egenerklæring og dokumentasjon er mottatt fra eier.



Nedgravd tank i 1982

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Eier har fremlagt målinger av radon i boligen fra 18. januar til 18. februar og 10.februar til 10. mars, med maksmåling på 257Bq/m3 og et snitt på 107 Bq/m3.
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3 .

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. mellom trespilene i rekkverket er det 17 cm og avstanden mellom opptrinnene er 14 cm

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

Radon
Det er fremlagt målinger av radon i boligen med maksmåling på 257Bq/m3.

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3 .

I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³ anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m³ (og under 200 Bq/m³), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av en elektriker nylig, eller det mangler papirer (samsvarserklæring) på arbeidet som er gjort.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

Tiltak
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Det bør gjennomføres en ny radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk Rekkverket bør bygges om og forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde og krav til åpninger.

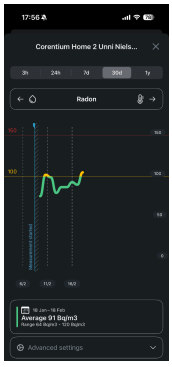
Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.Ved forhøyede Radonverdier må det vurderes radonreduserende tiltak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres på trapper og rekkverk:
- er det økt risiko for fall og muligheter for å sette seg fast, særlig for barn, forholdet kan gi merknader ved salg og sikkerheten vil være lavere enn dagens standard.



Boligen er tilkoblet alarmanlegg med røykvarsler i entreen .
Det er i tillegg egne røykvarslere montert på soverommene, brannslukningsapparatet er i gangen.




Radonmåling 18.01 - 18.02




Radonmåling 10.02 - 10.03

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2016

**Kommentar**
Opplysninger fra eier

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Dobbel garasje bygget i nabo grensen, fundamentert på støpt plate, vegger av isolert bindingsverk konstruksjon med stående trepanel bygget på oppkant av lettklinker/Leca.
Bygningen har valmtak konstruksjon med taktekking av dobbelkrummet betongtakstein på undertak av su-takplater, takrenner og beslag i plastbelagt og lakkert stål.
Garasjen er 44,4 m2, isolert og innvendig kledd med plater på vegger og tak, loftsluke for inspeksjon i garasjerommet, takhøyden er målt til 2,39 m, byget har dobbel garasjeport i aluminium/stål, to fastkarmvinduer og en inngangsdør mot huset.
Inngangsdøren på garasjen subber på terskelen.

Jeg minner spesielt om:
Ny eier må være oppmerksom på at det er usikkerhet knyttet til om garasjen er oppført i henhold til godkjente tegninger og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet og eventuelle søknadspliktige forhold, bruk eller endringer ikke er avklart.

Eier har fremlagt innvilget søknad fra riksantikvaren, 13.august 2015, om dispensasjon for oppføring av garasje.

Selger opplyser om i egenerklæring at garasjen er isolert og platet innvendig, utført av ufaglært/egeninnsats.
Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

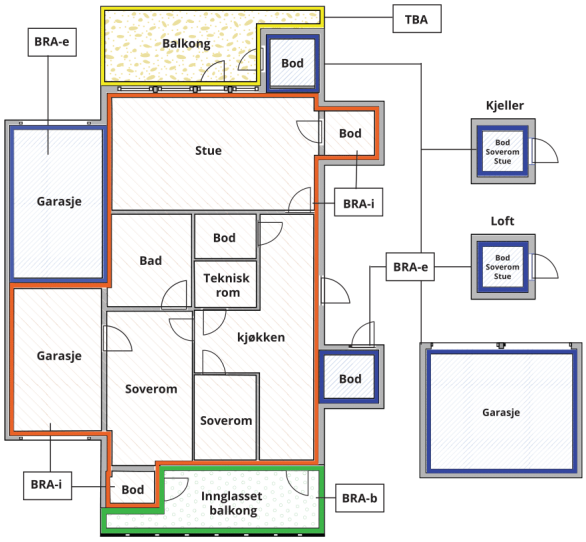
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 98 | | | 98 | 77 |
| Kjeller | 89 | | | 89 | |
| **SUM** | **187** | | | | **77** |
| **SUM BRA** | **187** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, trappegang, gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad i 1. etasje | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom i kjeller, bad i kjeller, kontor, garderobe | | |

### Kommentar

Eneboligen består av 1. etasje og kjeller, boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:
Entré: 1,7 m2
Trappegang: 2,8 m2
Gang: 7,5 m2
Kjøkken: 13,8 m2
Stue: 33,2 m2
Soverom 1: 11,1 m2
Soverom 2: 10,3 m2
Soverom 3: 9,4 m2
Bad: 4,3 m2

Terrasse/balkong (TBA)
Inngangsparti: 5,1 m2
Terrasse v/ stuen: 12,5 m2
Hellelagt plating bak huset: 15,5 m2
Treplatting på mark: 44,5 m2

Kjeller:
Gang m/trapp: 9,7 m2
Kjellerstue: 41,7 m2
Vaskerom: 10,1 m2
Bad: 5,5 m2
Kontor: 10,2 m2
Garderobe: 8,8 m2

Boligens innvendige overflater består av:
1. etasje:
Gulv: laminat
Vegg: tapet, mdf paneplater, strie
Tak: himlingsplater

Kjeller:
Gulv: laminat
Veggs: strie, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malt trepanel

Boligen har oppvarming med:
varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på bad i kjeller og første etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* På fremlagte byggetegninger er det i:
- 1. etasje byttet på soverom og bad, trappen er flyttet, vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet og deler av stuen har blitt soverom, pipen er også flyttet.
- kjelleren har små endringer som kontor på disp rom, flyttet trapp, kjellernedgang og hobbyrommet er kjellerstue i dag.

Det er fasadeendringer på vinduer som har endret plassering på soverom og stue.

Fasadeendring kan være et søknadspliktig tiltak. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2026 Byttet varmepumpe i kjelleren
2025 Platting på mark og kledning på husvegg
2025 Elbillader med fordelerskap i garasje, strøm i stue og to soverom + utekontakt
2024 Skyvedørløsning mellom stue og soverom
2025 Kjellervinduer, egeninnsats innvendig listverk
2020 Nye vinduer, egeninnsats og firma, alle er byttet i 1. etasje, Tom Erik Strøm. Kledning mot sør
2017 Flexit baderomsavtrekk aggregat, egeninnsats
2016 Garasje, Østlandsgarasjen AS
2015 Sikringsskap innmat

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 44 | | 44 | |
| **SUM** | | **44** | | | |
| **SUM BRA** | **44** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

### Kommentar

Dobbel garasje på 44 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger eller annen dokumentasjon for garasjen.

Vurderingen av garasjens oppbygning, utførelse og eventuelle søknadspliktige forhold er derfor basert på visuell befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Eier opplyser om at garasjen er oppført i 2016 av Øslandsgarasjen AS som et ikke søknadsmessig tiltak.

Ny eier må være oppmerksom på at oppbygning, konstruksjon og utførelse ikke kan verifiseres, det er usikkerhet knyttet til om garasjen er oppført i henhold til godkjente tegninger og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet og eventuelle søknadspliktige forhold, bruk eller endringer ikke er avklart.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2025 Elbillader med fordelerskap i garasje

### Kommentar

Garasje

Vang Takst
Fogs gate 17
3257 LARVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.1.2026 | Robert Vang | Takstingeniør |
| | Renate Evensen | Rekvirent |
| | Henrik Plyhn Bergan | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 1032 | 118 | | 0 | 914.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Unni Nielsens vei 12

**Hjemmelshaver**

Bergan Henrik Plyhn, Evensen Renate

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eneboligen ligger i Tjølling/Gjerstad fint plassert med ca 500 meter til dagligvare, ca 150 meter til offentlig kommunikasjon.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra Tjølling veien til Unni Nielsens vei

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen har en lett skrånenede tomt opparbeidet med plen, beplantning og uteoppholdsareal på mark, tilkomst og parkeringsareal har beleggningsstein.

**Tinglyste/andre forhold**

På eiendommen er det registrert gravfelt (automatisk fredet)

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.02.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Grunnbokutskrift | 26.01.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger, byggemelding og info om oljetank og | 21.01.2026 | | Gjennomgått | 18 | Nei |
| Innvilget søknad fra riksantikvaren, 13.august 2015, om dispensasjon for oppføring av garasje, | 13.08.2015 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Energirapport | 17.03.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Oppmåling/skisser | 28.01.2026 | Egne notater | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ML1287

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Egenerklæring

**Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG**

**16 Mar 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Unni Nielsens vei 12 | Unni Nielsens vei 12 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2015

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Juni 2015 til dags dato

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89475154

## Informasjon om selger

**Selger**

Bergan, Henrik Plyhn

**Selger**

Evensen, Renate

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Platting

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Grave ut til platting

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FA Maskin AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Platting på mark og bytte av kledning mot øst.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Kjellervinduer

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet kjellervinduer (unntatt to mot nord)

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tom Erik Strøm AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Listverk inne

4.3.1 **Navn på arbeid**

Garasje

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bygget garasje

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen Maskin, Østlandsgarasje AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Isolering og plater innvendig

## 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

**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**

Sikringsskap

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet innmat i sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andebu Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Vifte

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt opp strøm til baderomsvifte

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andebu Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Montert Flexit Vifte

10.3.1 **Navn på arbeid**

Elbillader

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elbillader med fordelerskap i garasje, strøm i stue og to soverom + utekontakter

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GT Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

**Rør**

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt opp varmtvannskran ute

## 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?**

Tanken er fjernet i 2015 og meldt i fra til kommunen

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Byttet baderomsvifte 2017

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Varmepumpe

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet varmepumpe i kjelleren

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kind Energispar

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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**

Det var råte under vindu på syd. Vinduet og materialene er byttet og utbedret.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det er søkt om bruksendring av kjeller til kommunen

**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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

10. februar til 10. mars
Snitt 107 Bq/m3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

På nabo tomt på øst er det søk om bygging av et hus, men har fått avslag pga. trafikk ut på rv. 303.

**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 83965656**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Henrik Plyhn Bergan** | **2026-03-16** | **Renate Evensen** | **2026-03-16** |

Identification

Henrik Plyhn Bergan

Identification

Renate Evensen

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Plyhn Bergan | 16/03-2026 14:42:07 | BankID OIDC High |
| Renate Evensen | 16/03-2026 14:43:14 | BankID OIDC High |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG** | |
| Dato for energimerking<br>**17.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-271345** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**162956736** |
| Gårdsnummer<br>**1032** | Bruksnummer<br>**118** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1982** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**187,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**187,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**199,38 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,94 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**40 317 kWh** |




# Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 13: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 22: 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.

## 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.

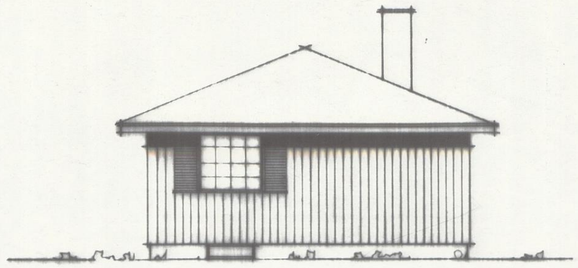
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

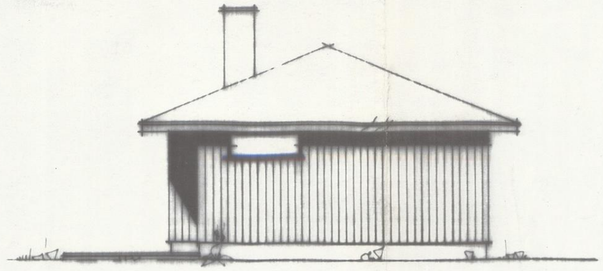
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

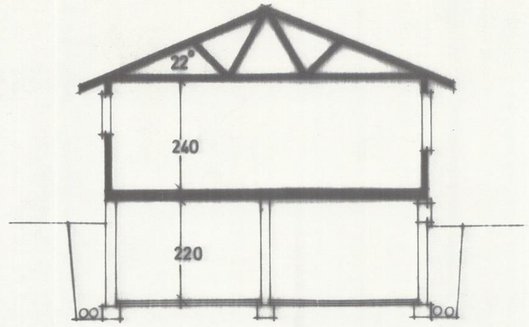
https://www.enova.no



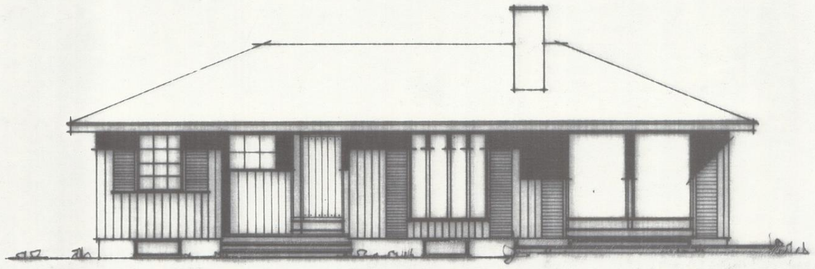
FASADE MOT _____



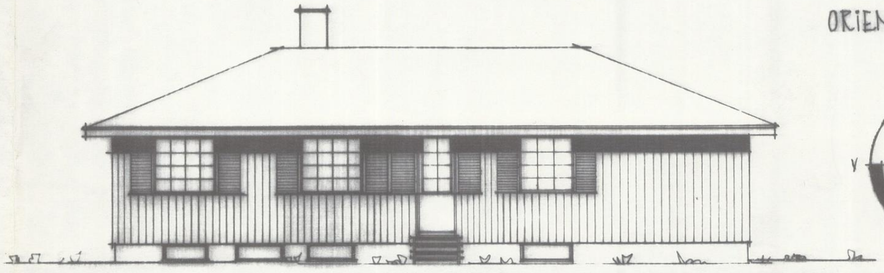
FASADE MOT _____




SNITT

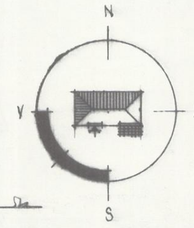


FASADE MOT _____



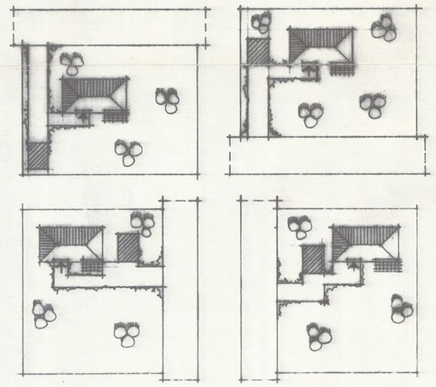
FASADE MOT _____

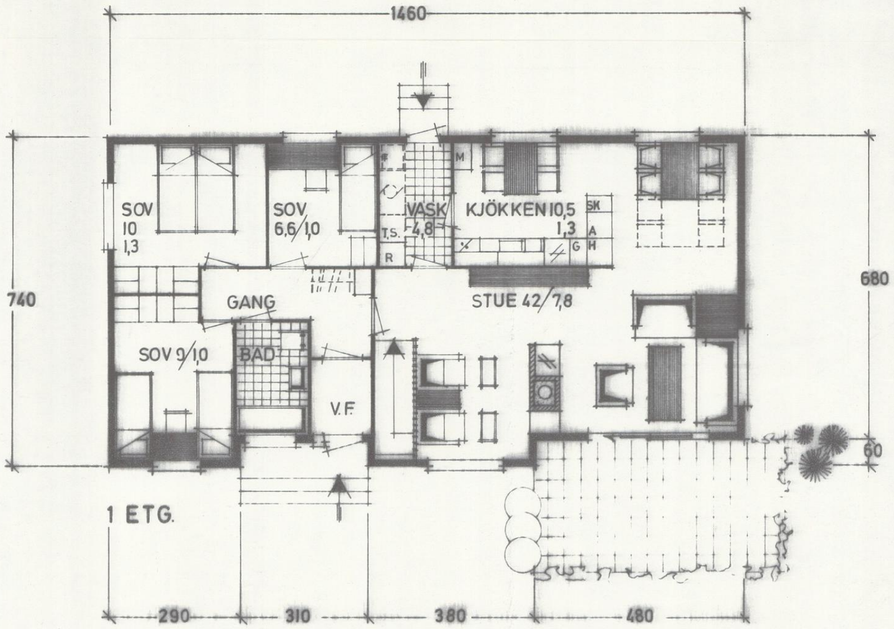
ORIENTERING AV HUSET M-1:1000

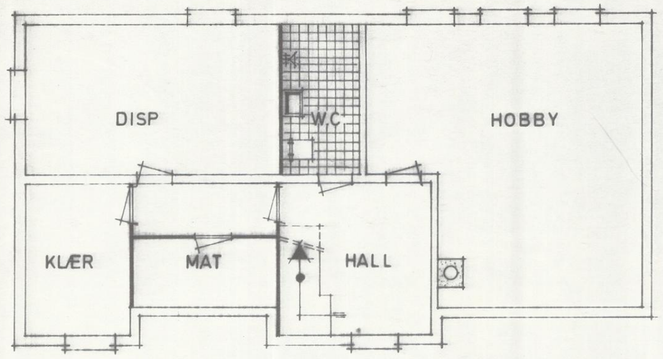



HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INGANG MOT VEST - SØRVEST ELLER SØR.

EKS. PÅ PLASSERING MED GARASJE.






KJELLER

HUSTYPE.
FRITTLIGGENDE MED KJELLERETASJE.
TOMT
FLAT ELLER SVAKT SKRÅNENDE.
PLANLØSNING.
ÅPEN PLANLØSNING. STUE I FORBINDELSE MED TERRASSE.
3 SOVEROM MED 5 SENGEPLASSER. AVSKILT BAD/W.C.
UTGANG VIA VASKEROM FRA KJØKKEN.
NØDV. BODER I KJELLER.

# TYPE 79B

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 654/81

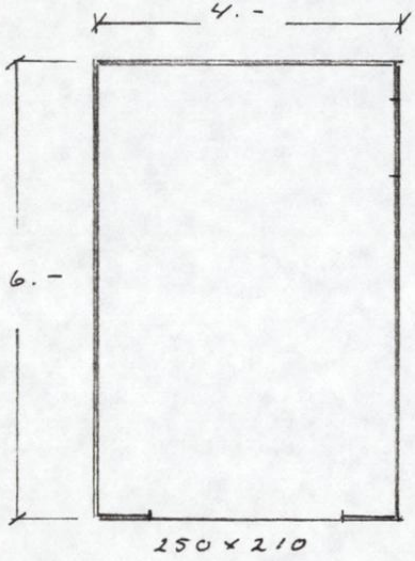
| | |
|---|---|
| BRUTTOAREAL | 104,08 M² |
| LEIEAREAL | 95,40 " |

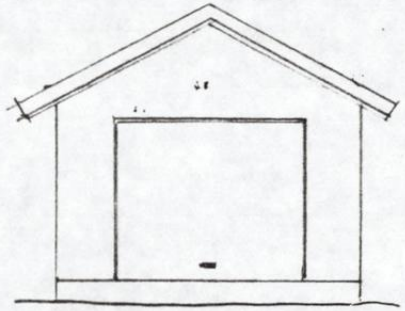
ARKITEKT
HARALD HEGGHEIM
2340 LØTEN

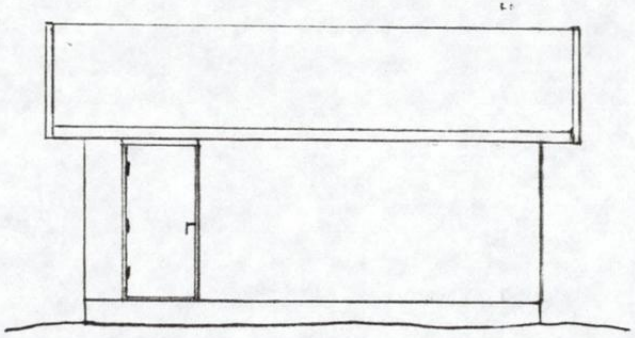
HUSBANKENS REG. NR. 255-79

| MÅL 1:100 | | |
|---|---|---|
| | DATO | 6-12-78 |
| | REV | 20-8-79 |
| | TEGN | H. Heggheim |

# GARASIE GBNR. 32/118




TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 717/82

# FERDIGATTEST

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

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Huseby | | | 32/118 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | enebolig | 20.12.80 | 23.06.81 | 654/81 |

| Byggherre | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Borger Huseby | 3280 TJODALYNG | |

| Anmelder | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| " " | | |

| Ansvarshavende | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Hans Sannes | 3250 LARVIK | |

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:

Byggearbeidet ble igangsatt juli 1981.

Kontrollen er utført av bygningskontrollør E. Gundersen.

| Sted og dato | | Stempel | |
|---|---|---|---|
| Tjødalygg | 26.01.82 | TJØLLING BYGNINGSRÅD Bygningssjefen | Underskrift |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Lign.kont.

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

Trykt på selvkopierende papir

Utskriftsdato: 12.03.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1032 | **Bruksnr.** | 118 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig Ferdigattest 1982 | 1982 | 195 $m^2$ | 1 | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks | godkjent 1982 | 20 $m^2$ | | ☒ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| 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.

Larvik kommune

# Ledningskart

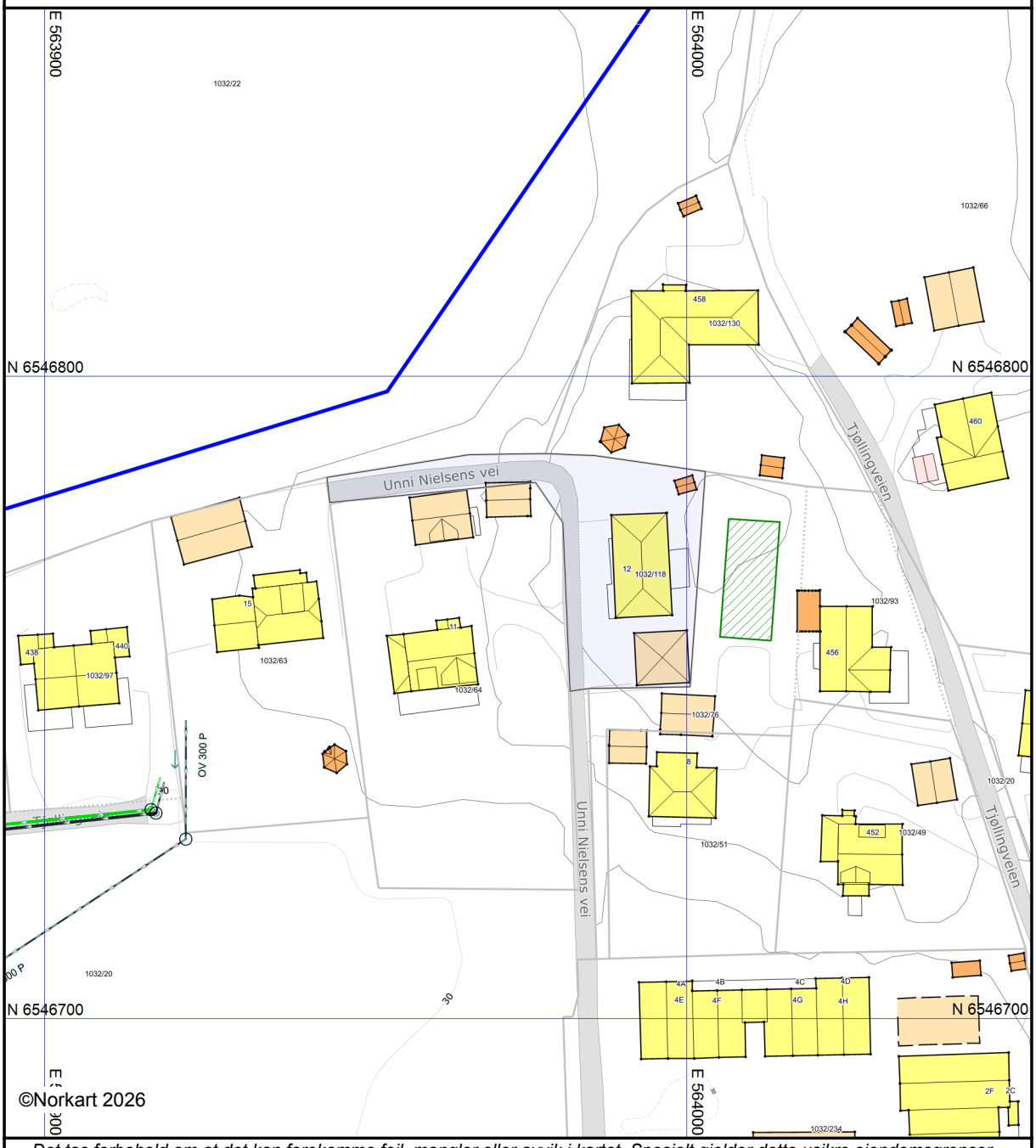
Eiendom: 1032/118
Adresse: Unni Nielsens vei 12
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

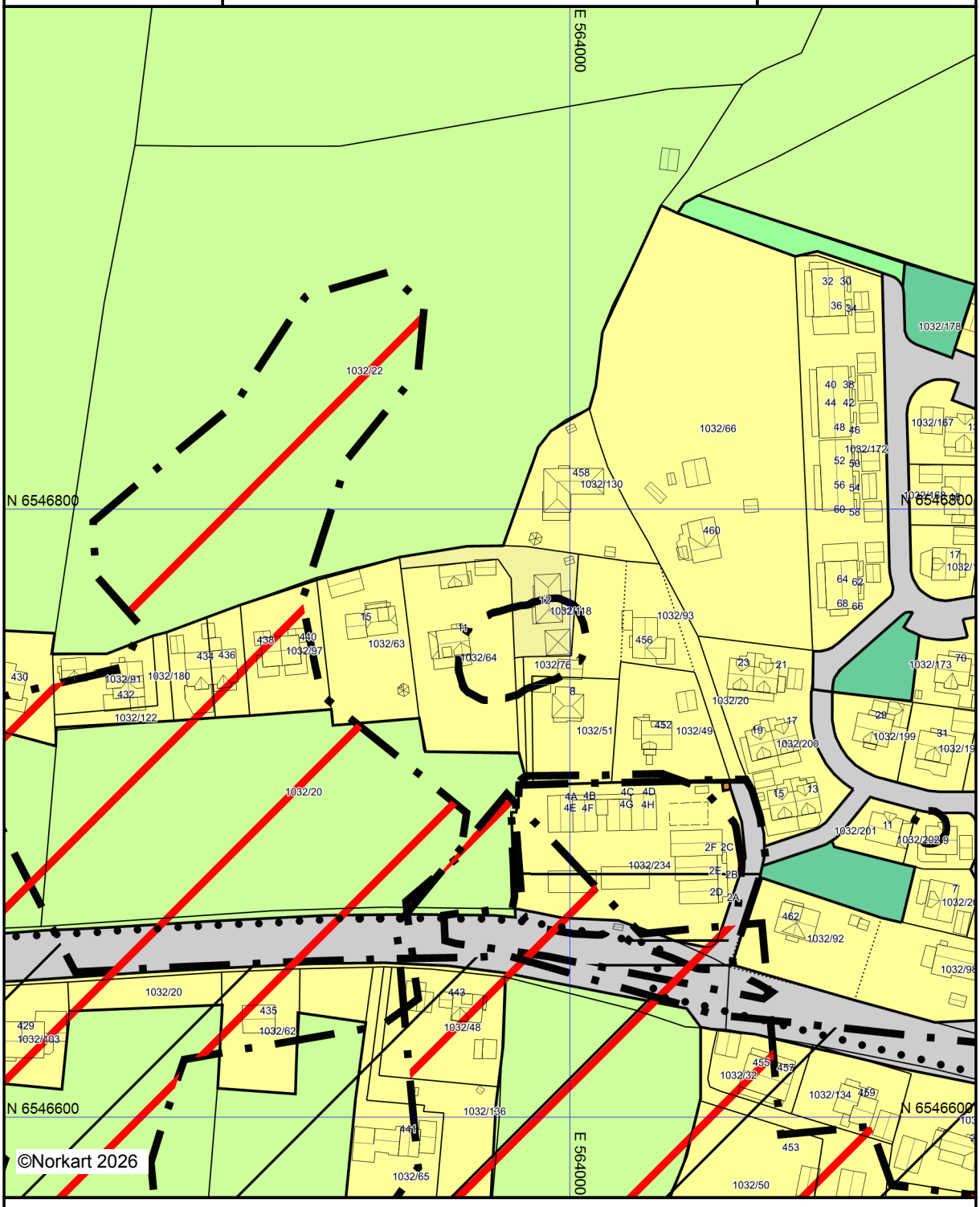
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 1032/118
Adresse: Unni Nielsens vei 12
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - eksisterende

Andre typer anlegg - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Turdrag - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Detaljeringgrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

*Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

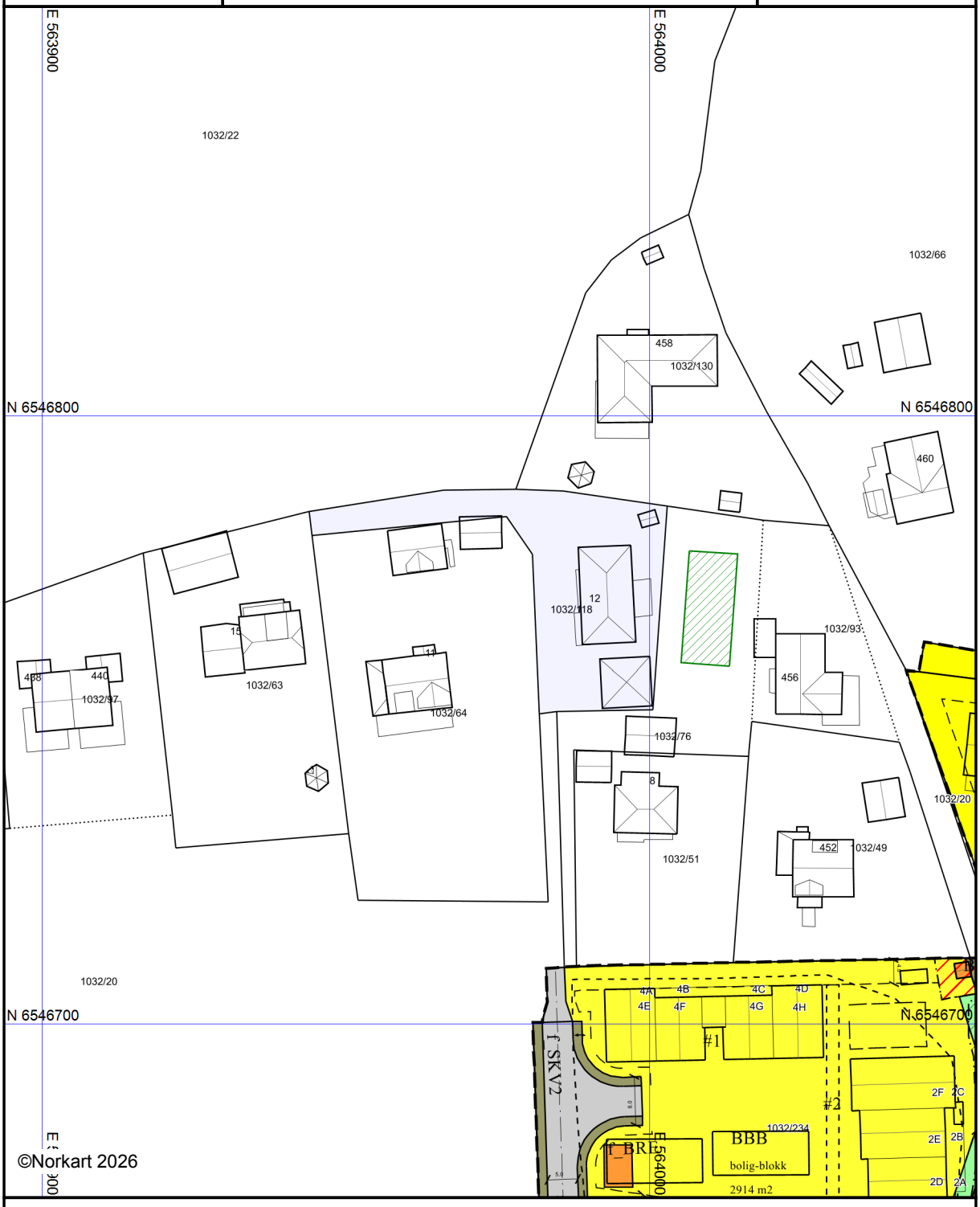
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1032/118
Adresse: Unni Nielsens vei 12
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Leskur eller plattformtak

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Grønnstruktur

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

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

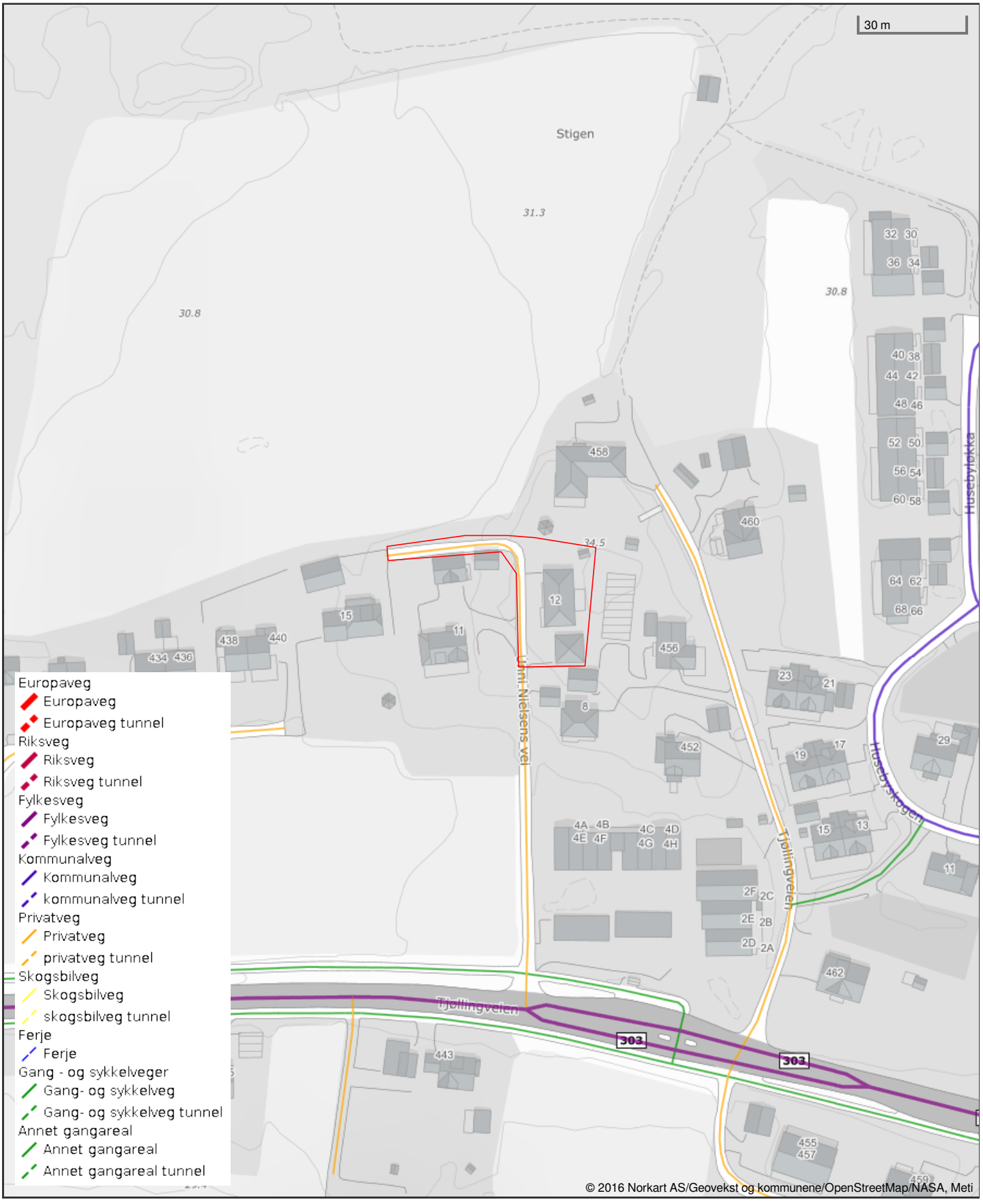
*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

*Tiltak*
- BygningTiltak

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1032/118//




*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: 10.03.2026

# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1032 | **Bruksnr.** | 118 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Unni Nielsens vei 12, 3280 TJODALYNG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 914 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 356 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H730_1<br>**KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 914 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 356 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H730_1<br>**KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

## SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Tilleggsareal.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Sk.m. 6,05

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Rønningen 2"

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

Thor Bjønnes
Thor Bjønnes

K. Engelien
K. Engelien,
oppmålingssjef.

Harald Widell
Harald Widell

Påtegninger: [3])

### Attest

Herved attesteres at Vestfold fylkeslandbruksstyre i møte den 21.10.71 under sak 551/71 har godkjent fraskylddeling av denne parsell.

TJØLLING JORDSTYRE den 1. november 1971.

Olav Bjørnås
Olav Bjørnås,
herredsagronom.

TINGLYST VED LARVIK SORENSKRIVEREMBEDE
den 2.11.1971 Dagbok nr. 5259

Riktigheten bevitnes
K Engelien
TJØLLING KOMMUNE
Kommuneingenioren.

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

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Gnr 1032
bnr 118

Prt.koll XIII side 80
J. nr.
L. nr.

407QL
1032/118 Mål

TINGLYST VED LARVIK SORENSKRIVEREMBEDE
den 2.11.1971 Dagbok nr. 5259

Tjølling kommune

# MÅLEBREV

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

Parsell av Huseby (eiend. navn), gr. nr. 32 br. nr. 20

Parsellen er gitt br. nr. 118 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Rønningen 2" gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

---

År 1971 den 6. aug. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av "Huseby" gnr. 32 bnr. 20 i Tjølling.

Forretningen er forlangt av Borger Huseby

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av John Jorde på vegne av oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Thor Bjønnes

Bl. 5.40 a. 4000. - R.A. 19619/70.

Ved forretningen møtte: [1])

Borger Huseby, Åse Jacobsen, Olav Rauan, Ann-Marie Tomter og Johanna Skaara.

**Grensebeskrivelse:**

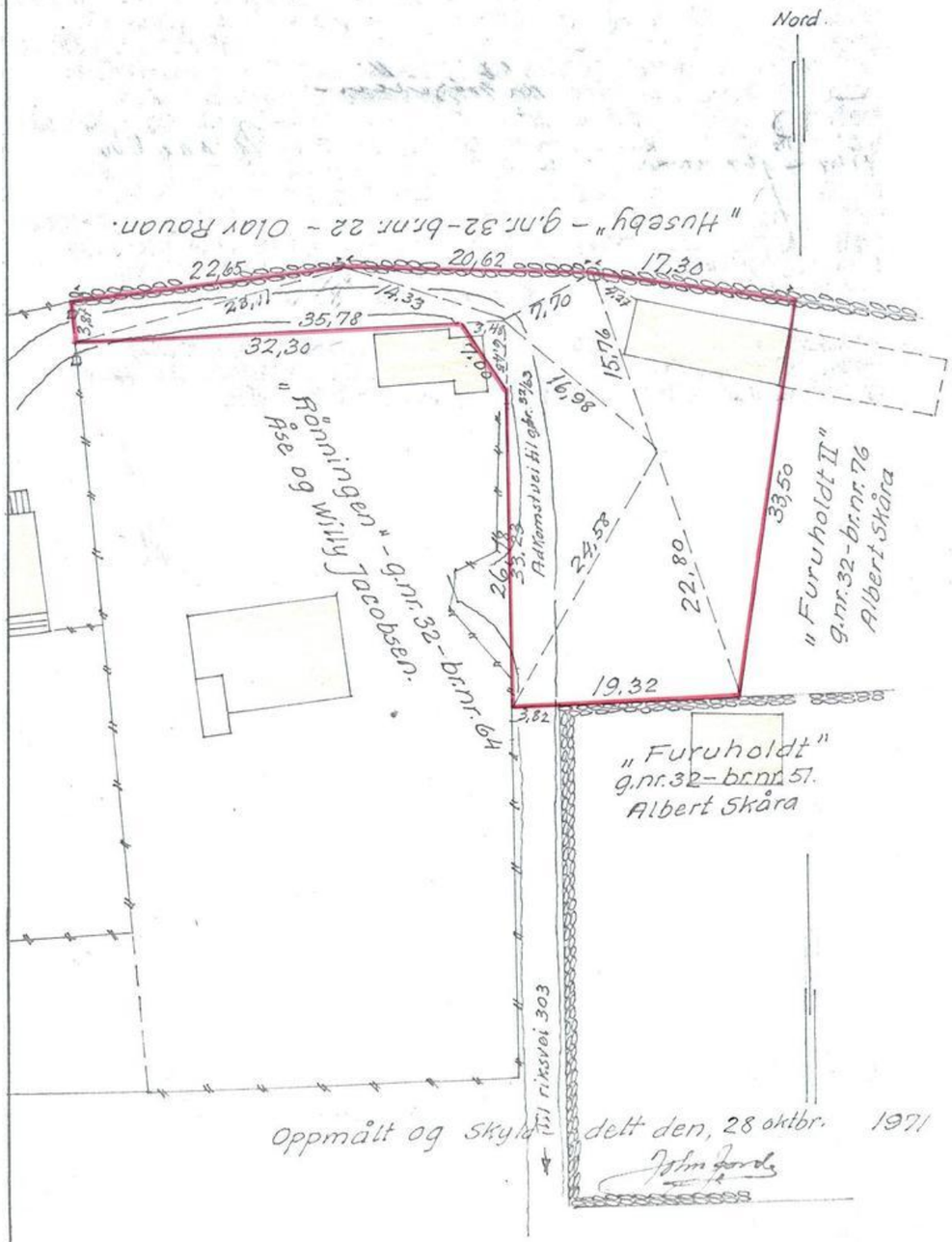
Fra gjerdehjørne i grense mot gnr. 32 bnr. 63 går grensen i østlig retning langs midten av et gammelt steingjerde 22,65 m, fortsetter med en liten retningsforandring 20,62 m, og ny retningsforandring 17,30 m til merke på stein. Alle disse linjer grenser mot "Huseby" gnr. 32 bnr. 22. Videre går grensen i sydvestlig retning 33,50 m og grenser mot "Furuholdt 2" gnr. 32 bnr. 76. Grensen fortsetter så i vestlig retning 15,50 m til ende av steingjerde og grenser her mot "Furuholdt" gnr. 32 bnr. 51. Grensen fortsetter videre i samme retning 3,82 m til gjerde mot gnr. 32 bnr. 64 og grenser her mot en felles adkomstvei under gnr. 32 bnr. 20. Videre går grensen i nordlig retning 26,78 m, i nordvestlig retning 7,00 m, og i vestlig retning 32,30 m til grense mot gnr. 32 bnr. 63. Disse tre linjer grenser mot "Rønningen" gnr. 32 bnr. 64. Tilslutt går grensen i nordlig retning 3,87 m til utgangspunktet. Denne linje grenser mot "Solsletta" gnr. 32 bnr. 63.

Parsellen er oppmålt til 980 m2 og skal tillegges gnr. 32 bnr. 64 mot makeskifte av en parsell av denne eiendom som skal tillegges gnr. 32 bnr. 20.

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

# Kart over „Rönningen 2" - g.nr. 32 - br.nr. 118 i Tjölling herred.

Målestokk 1:500. —— Areal = 980 m².



# Unni Nielsens vei 12

Nabolaget Tjøllingvollen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Huseby<br>Linje 01, 04 | 2 min<br>0.2 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 10 min<br>5.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Tjodalyng skole (1-10 kl.)<br>474 elever, 29 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Valby skole (1-7 kl.)<br>159 elever, 12 klasser | 4 min<br>2.5 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 7 min<br>4.6 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 17 min<br>13.3 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

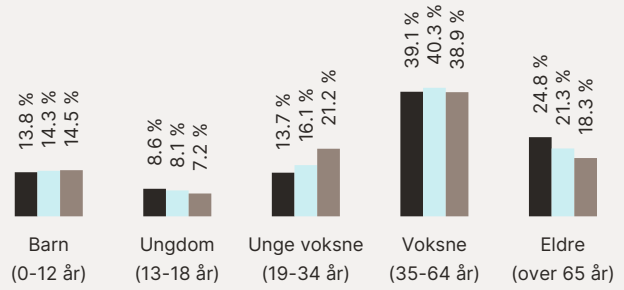
## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tjøllingvollen | 1 415 | 649 |
| Lauve/Viksjord | 2 492 | 1 113 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Guriskogen barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 21 min<br>1.9 km |
| Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage...<br>28 barn | 3 min<br>2.4 km |
| Tjølling barnehage (0-5 år)<br>79 barn | 4 min<br>2.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Tjølling | 6 min |
| Rema 1000 Skreppestad<br>PostNord | 3 min<br>2.9 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

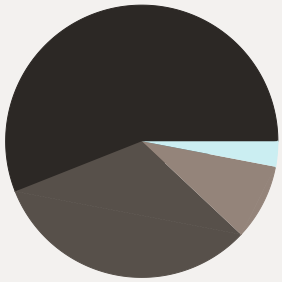
### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Gateparkering
Lett 84/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Tjodalyng barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 10 min<br>0.9 km | |
| Tingveien Balløkke<br>Ballspill | 11 min<br>0.9 km | |
| SKY Fitness Tjølling | 21 min | |
| Family Sports Club Torstrand | 7 min | |

## Boligmasse

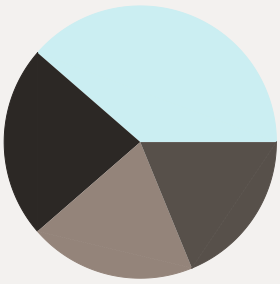


- 56% enebolig
- 3% rekkehus
- 9% blokk
- 32% annet

## Varer/Tjenester

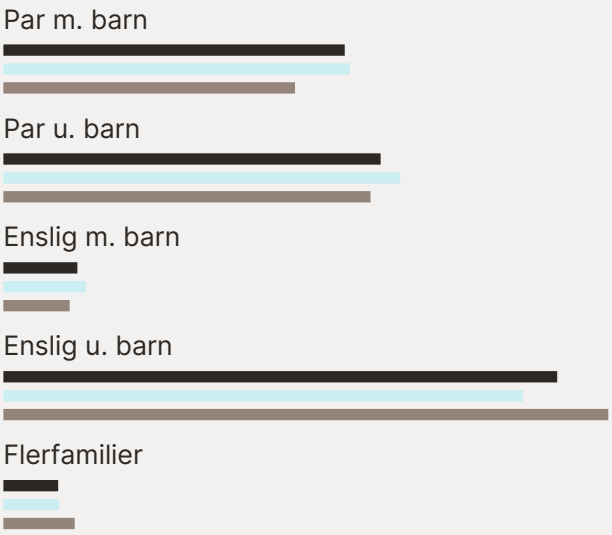
| | |
|---|---|
| AMFI Larvik | 11 min |
| Vitusapotek Øya | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

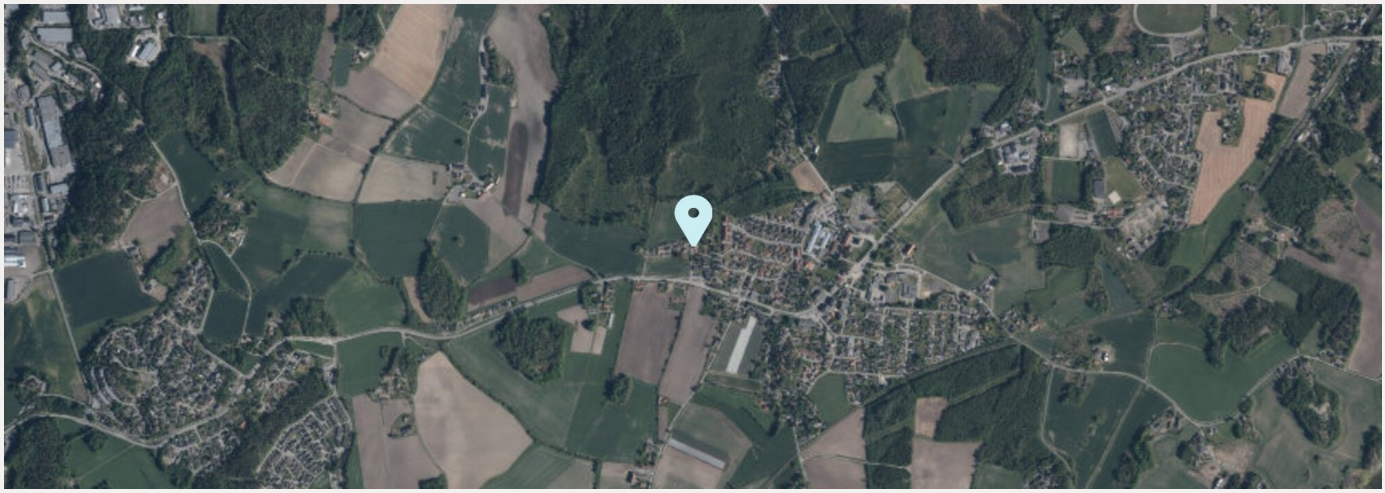
## Familiesammensetning

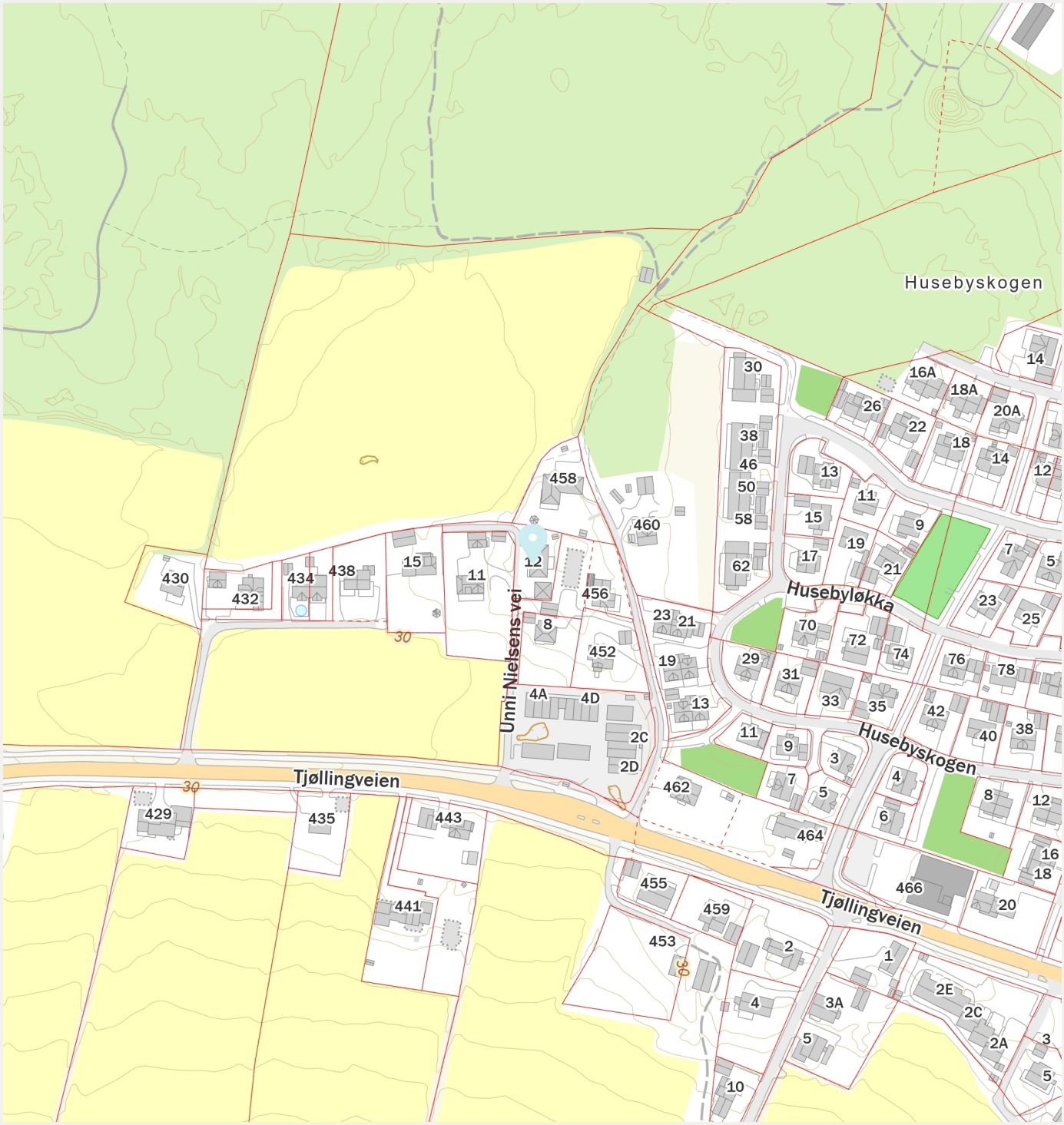



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |

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






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




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

# Boligkjøperpakken

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

## Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

## Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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