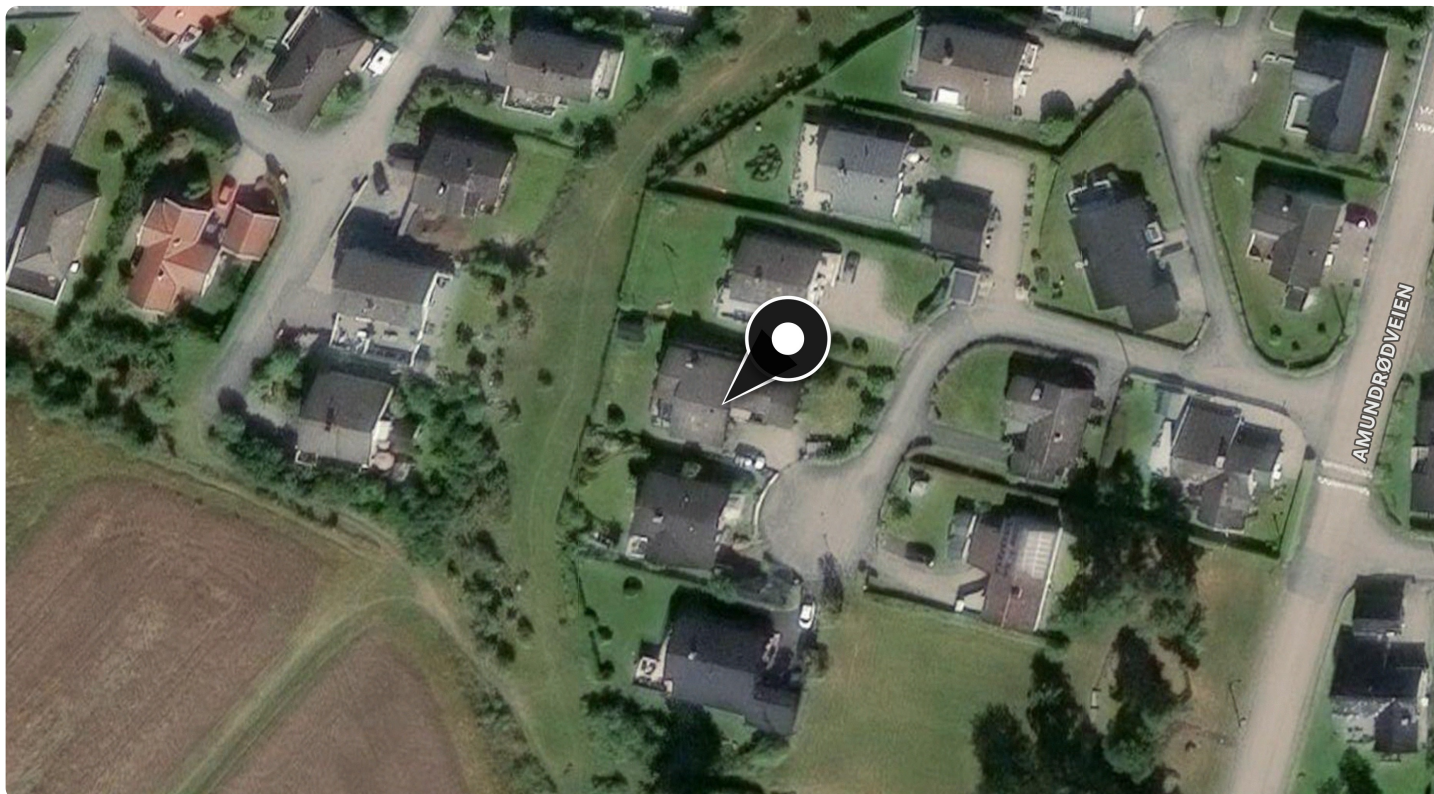


Tilstandsrapport for bolig

Amundrødveien 22, HELGEROA



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Amundrødveien 22 3295 HELGEROA Gnr: 4092 Bnr: 150	Enebolig	1973	256 m ²	227 m ²	29 m ²
Oppdragsnr.	260518-002				
Befaring / Rapport	19.05.2026 / 03.06.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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



Sammendrag

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

Generelt

Enebolig med kjeller beliggende i attraktive, rolige omgivelser i Helgeroa. Boligen ble oppført i 1973 og har med unntak av innredning av tidligere garasje, tilbygg av ny garasje, samt utvidelse av soverom og stue 1.etg i 1980, i stor grad sin opprinnelig konstruksjon fra oppføringsåret.

Med sin alder bærer boligen flere bygningsdeler fra byggeår hvor forventet levetid er utgått, og et økt vedlikeholdsbehov må påregnes både inn- og utvendig.

Planløsning

Planløsningen i kjellerplan består av gang, teknisk rom/bod, 5x bod, trappegang, vaskerom, dusjbad og soverom. 1.etg har entré, gang, bad, 3x soverom, 2x kjellernedgang, toalettrom, kjøkken, mellomgang, tv-stue, stue, garasje, samt utebod bak garasje. Oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet for en bolig av respektive alder. Innvendige overflater er i opprinnelig stand fra byggeår uten dokumentert oppgradering, og løpende overflateoppussing må påregnes.

Byggemetode

Grunnmur og drenering er fra byggeår, og det er registrert fuktutslag innvendig i kjeller. Det framstår at fuktbelastning mot murer er konsentrert for primært deler av muren, ikke muren i sin helhet.

Yttervegger er oppført i stenderverk med stående tømmermannspanel fra byggeår, og sørvendt fasade opplyses å ha fått ny kledning. Eldste del fremstår slitt.

Vinduer og terrassedør er i hovedsak fra byggeår med koblede enkeltglass som opprinnelig konstruksjonstype, og eier opplyser om enkelte glasskifter underveis.

Takkonstruksjonen er fra byggeår. Tilkost til loft skjer via nedfellbar stige fra luke på soverom i hovedetasjen. Taktekking av betongtakstein med tilhørende beslag, sinkrenner og undertak av rupanel er fra byggeår.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med innredning fra anslagsvis 2010 ifølge selger - normalt grei stand.

Bygget har tre våtrom - bad i 1.etg fra 1995 og dusjbad i kjeller fra byggeår, samt vaskerom i kjeller renoverert ca. 2000. Alle tre våtrom har forhold som tilsier renoveringsbehov - se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av disse..

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. De fleste innvendig rørføringer er av eldre dato, men ingen lekkasjer er avdekket.

Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og radiatorer tilkoblet nyere varmtvannstank/el.kjele.

Sikringsskap med automatsikringer ble skiftet i 2007 med tilhørende samsvarserklæring.

Pipe og ildsted finnes i begge etasjer, med teglpipe fra byggeår - se eget punkt for kommentarer knyttet til pipe.

Tiltaksoversikt

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

1985 - Tidligere lekkasje ble utbedret som forsikringsoppgjør

1995 - Oppusset bad 1.etg

1996 - Skiftet enkelte glass i stuevinduer

2007 - Nytt sikringsskap

2010 - Ny kjøkkeninnredning

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

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

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

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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

Verdier over 100 %

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

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsfagkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

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

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

Eiendomsopplysninger

Amundrødveien 22, 3295 HELGEROA

Gnr 4092 / Bnr 150 ·

Byggeår

1973 (BF69)

Boligtype

Enebolig

BRA

256 m²

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe / Vedfyring, samt radiatorer oppvarmet via varmtvann fra vv-tank

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Vann / Avløp

Offentlig / Offentlig

Hjemmelshaver

Sindre Gundersen

Tilstede / oppl.

Selger og undertegnede

—

Byggemåte

Støpt betongdekke mot mark og grunnmur av blokkkonstruksjon fra byggeår. Drenering fra byggeår. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Vinduer av ulike alder.. Tak tekket med betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 1100 / 50 km/t)
Høyde over havet	36 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra Ø (+1.9m), SØ (+1.9m), NØ (+0.9m)
Fall mot grunnmur	Ø-vegg: 4.2%
Vær ved befaring	15.6 °C, overskyet, 2.4 m/s (Ø), 64 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 3.9 mm · 30 dager: 20 mm (6 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

- Selgers egenerklæring **Framlagt**

Framlagt via digital dokumentpakke.

- Godkjente bygningstegninger **Ikke framlagt**

Godkjente bygningstegninger er ikke framlagt. Vurdering av planløsning og bygningsmessige endringer bygger derfor på observasjoner ved befaringen (byggeår 1973). Eventuelle avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig prosjektering eller senere godkjenninger har ikke kunnet kontrolleres.

- Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) **Ikke framlagt**

- Kursfortegnelse (§ 2-18) **Framlagt**

- Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) **Ikke framlagt**

- FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) **Ikke relevant**

- Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9) **Ikke framlagt**

- Radonmåling (§ 2-14) **Ikke framlagt**

- Energiattest (Energimerkeforskriften) **Framlagt**

Selgers godkjenning av rapporten

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

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

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

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

Tallet ved hver tilstandsgrad og kategori angir antall kontrollpunkter (KP).

TG 3 Påregn utbedring (7 KP)**Våtrom**

5 KP

Bad — 1.etg - Sluk, membran og tettesjikt

Membranens forventede levetid er medgått. Ikke fullgod kontroll av membran-sluk-overgang.

Kostnad 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)**Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vegger og himling**

Fukt fra grunnmur er eksponert bak våtromstapet og har skapt åpent tapetskjøt. Tettesjiktet i veggen fungerer ikke som forutsatt.

Kostnad 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Ventilasjon

Funksjonssvikt i avtrekksvifte.

Kostnad 0 – 20 000 kr (inkl. mva)

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Gulv

Bevegelse i underlag og slitasje over tid har gitt sprekker og bom. Manglende sluk utenfor dusjnise gjør at vann blir stående.

Kostnad 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Sluk, membran og tettesjikt

Levetiden er utgått. Manglende vanntett sjikt ved dørterskel og ingen sluk utenfor dusjnise.

Kostnad 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

Rom under terreng**Vegger og himling**

Saltutslag og fuktgradient i nedre del av vegg er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren. Utvendig fuktsikring fra byggeår har overskredet forventet levetid og virker ikke som forutsatt.

Kostnad 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Ildsteder og skorsteiner**Samlet vurdering**

Vedovn er plassert uten tilstrekkelig ildfast underlag og med for liten avstand til brennbart materiale. Manglende utbedring av pålegg fra branntilsyn på peis u.etg.

Kostnad 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

TG 2**Avvik å være oppmerksom på (42 KP)****Våtrom**

14 KP

Bad — 1.etg - Gulv

Slitasje over tid og redusert heft mellom flis og underlag.

Bad — 1.etg - Utstyr og innredning

Utstyret har passert forventet levetid.

Bad — 1.etg - Vann- og avløpsledninger

Kobberrør med sin alder er utsatt for groptæring som kan gi lekkasjer uten synlig forvarsel.

Bad — 1.etg - Vegger og himling

Tapet er ikke egnet som overflate i våtsone og har passert forventet levetid.

Bad — 1.etg - Ventilasjon

Manglende overstrømning gir utilstrekkelig luftutskifting.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Sluk, membran og tettesjikt

Vanntett sjikt er fra anslagsvis 26 år tilbake. Ikke fullgod kontroll av membran→sluk-overgang.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv

Vinylbelegg fra anslagsvis 26 år tilbake har medgått forventet levetid. Sveiseskjøter og oppbrett blir sprø med tid.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Synlig fuktskade på våtromstapet indikerer fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger

Kobberrør har passert forventet levetid. Groptæring fra innsiden kan gi nålstikk-lekkasjer.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vegger og himling

Langvarig fuktbelastning mot himling i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon. Materialer fra byggeår har passert forventet levetid.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon gir variabel og utilstrekkelig luftmengde i kjeller.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Utstyr og innredning

Sanitærutstyr fra byggeår har passert forventet levetid.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger

Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring. Levetiden er utgått.

Bad — 1.etg - Innfelte installasjoner

Ukjent utførelse av diffusjonstetting ved vindusgjennomføringer i yttervegg.

Kjøkken

2 KP

Kjøkken - Vann-/avløp

Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Levetiden er utgått pr definisjon.

Kjøkken - Ventilasjon

Komfyrvakt er ikke installert.

Toalettrom**Vann-/avløp og sanitærutstyr**

Sanitærutstyr og sisternemekanikk med anslagsvis 53 års alder har passert forventet levetid.

Innvendige overflater**Vegger og himling**

Slitasje over tid på overflater fra byggeår. Stedvis svekket innfesting av takplater forenlig med opprinnelig montering.

Vinduer og dører

2 KP

Dører og terrassedører

Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje og utgått forventet levetid.

Vinduer

Vinduer fra byggeår har aldersrelatert slitasje og utgått forventet levetid.

Rom under terreng

3 KP

Tilfarergulv og utforede vegger

Fukt fra grunnmuren trekkes inn i påforet trekonstruksjon ved kapillærtransport. Konstruksjonsoppbygging fra byggeår avviker fra dagens fuktsikre løsninger, og innredet areal under terreng er en kjent risikokonstruksjon.

Gulv

Kan være forenlig med fuktpåvirkning fra underliggende konstruksjon, eller brudd i plateskjøt. Levetiden for oppforet plategulv på fuktbelastet underlag er utgått.

Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra byggeår har utgått forventet levetid og gir variabelt luftskifte. Det omfattende fuktomfanget i rommet forsterker behovet for kontrollert ventilering.

Etasjeskillere

Skjevhet og høydeforskjeller

Naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid. Lokal svikt i kjellergulv kan ha sammenheng med fuktbelastning fra underliggende rom under terreng.

Innvendige trapper

Samlet vurdering

Trappen er bygget uten opptrinn og med stigningsforhold som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Takkonstruksjon/loft

2 KP

Innfelte installasjoner mot kald sone

Innfelte armaturer/downlights perforerer dampsperrsjiktet uten tetting mot kald sone.

Konstruksjon

Som resultat av byggeskikk fra oppføringstid er isolasjonstykkelsen begrenset, og dampsperre fremstår mangelfull eller fraværende på varm side av isolasjonen.

Ventilasjon

Tilluft og luftskifte

Begrenset ventilasjon av boligen.

VVS

3 KP

Avløpsledninger

Rørenes alder er medgått med mer enn 50 %.

Vannledninger

Rørenes alder er medgått med mer enn 50 %. Stål har kortere forventet levetid enn kobber, og blandet rørmateriale gir varierende restlevetid.

Avløpsledninger (utvendig)

Medgått forventet levetid.

Yttervegger / fasade

2 KP

Kledning

Manglende luftespalte bak kledning og beplantning i direkte kontakt med fasaden gir vedvarende fuktbelastning. Levetiden er utgått.

Konstruksjon

Kledning montert uten luftespalte mot stenderverk gir manglende uttørkingmulighet for konstruksjonen bak.

Taktekke og beslag

5 KP

Takstiger og snøfangere

Sikringsutstyr er ikke etablert. Aldersbetinget svikt i innfesting av vindski.

Beslag og gjennomføringer

Aldersbetinget slitasje på beslag.

Nedløp og takrenner

Sinkrenner med alder på 53 år har overskredet forventet levetid.

Taktekning/belegg

Betongtakstein med alder på 53 år har overskredet forventet levetid.

Undertak/ventilasjon

Eldre undertakskonstruksjon uten moderne diffusjonsåpent sjikt.

Terrengforhold**Tilstand**

Feil terrengfall er en vanlig årsak til fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Fundament, grunnmur og drenering

2 KP

Byggegrunn

Manglende oppgradering av drenering og utvendig fuksikring fra byggeår.

Fundamenter

Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur kombinert med slitasje over tid.

Balkonger / terrasser**Tilstand**

Rekkverk ikke oppgradert til gjeldende forskriftskrav. Konstruksjonen har passert forventet levetid.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Étasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	91.0 m ²	91.0 m ²	—	—	—	—
1. etasje	165.0 m ²	135.8 m ²	29.2 m ²	—	44.0 m ²	—
Sum	256 m²	227 m²	29 m²	—	44 m²	—

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

Kjeller/underetasje	m ²	1. etasje	m ²
Soverom	20.7 m ²	Kjøkken	17.4 m ²
Vaskerom	3.8 m ²	TV-stue	18.5 m ²
Dusjbad	2.5 m ²	Stue	40.0 m ²
Gang	15.5 m ²	Soverom 1	11.4 m ²
Trappegang	7.0 m ²	Soverom 2	13.7 m ²
Teknisk rom / bod	5.0 m ²	Soverom 3	10.0 m ²
Bod 1	11.7 m ²	Baderom	3.7 m ²
Bod 2	7.0 m ²	Toalettrom	1.3 m ²
Bod 3	3.6 m ²	Entrè	2.5 m ²
Bod 4	6.2 m ²	Gang	9.0 m ²
Bod 5	8.0 m ²	Kjellernedgang	2.4 m ²
		Mellomgang	2.6 m ²
		Kjellernedgang 2	3.3 m ²
		Utebod bak garasje	4.2 m ²
		Garasje	25.0 m ²

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

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

Grunnmur og drenering er i opprinnelig stand fra byggeår, uten dokumentert oppgradering eller utbedring.

Byggegrunn

TG 2

Drenering og fuktsikring i opprinnelig stand fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Manglende oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår.

Konsekvens: Sviktende drenering kan gi fuktinntrengning mot grunnmur og skader innvendig over tid. Fuktutslag i kjeller er avdekket.

Fundamenter

TG 2

Grunnmur av blokk-konstruksjon med utvendig puss fra byggeår. Spredte sprekkeformasjoner og avflassing i puss registreres i nedre sone mot terreng.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur kombinert med slitasje over tid.

Konsekvens: Videre nedbrytning av puss kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid.

Grunnforhold: Randmorene/randmorenesone

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



Terrengforhold

TG 2

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

Opparbeidet hage og innkjørsel. Terrengforholdene er fra byggeår uten dokumentert opparbeiding.

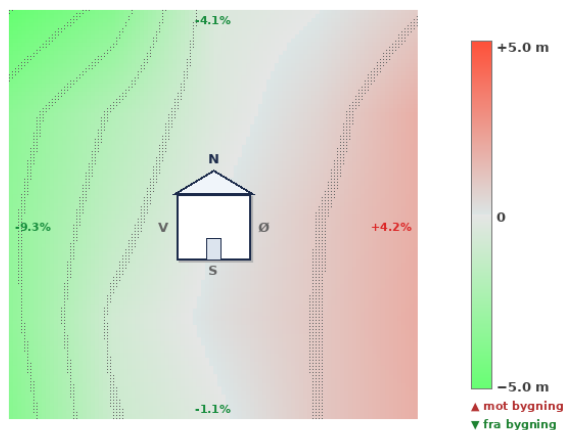
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Terrengtet har stedvis fall inn mot grunnmur.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er en vanlig årsak til fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamenter.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	-4.1% (-2.3°)	Fall fra vegg
Øst	+4.2% (+2.4°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	-1.1% (-0.6°)	Fall fra vegg
Vest	-9.3% (-5.3°)	Fall fra vegg

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

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Trebjelkelag fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Konstruksjonen fremstår i opprinnelig stand.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 2

Trebjelkelag fra byggeår med mindre planavvik registrert i overgang fra kjøkken til mellomgang ved tv-stue. Selger opplyser om gulsvikt på ett punkt i kjellerstue.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig materialsvekkelse i trebjelkelag over tid. Lokal svikt i kjellerstue kan ha sammenheng med fuktbelastning fra underliggende rom under terreng.

Konsekvens: Hvis situasjonen er stabil sees ingen reelle konsekvenser, annet enn at gulv ikke er plant. Knirk kan oppstå.

Levetid:  66 % • 53/80 år

Innvendige trapper

TG 2

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

Kjellertrapp i tre fra byggeår, i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Kjellertrapp av tre med håndløper på begge sider. Åpne trinn uten opptrinn — vertikalavstand mellom trinn overstiger anbefalt minstemål. Stigningsforholdet fremstår bratt.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er bygget uten opptrinn og med stigningsforhold som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens: Åpne trinn med stor vertikalavstand gir fallrisiko, særlig for barn.

Levetid:  132 % • 53/40 år



Fasade/yttervegger

TG 2

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

Yttervegger i stenderverkskonstruksjon med stående tømmermannspanel, fra byggeår, samt ny kledning på sørvendt fasade i følge selger. Ingen dokumentasjon på utbedringer eller overflatebehandling foreligger. Kledningen fremstår slitt for eldste del.

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

Yttervegg - Konstruksjon

TG 2

Stenderverkskonstruksjon med antatt 10 cm isolasjon. Begrenset kontrollmulighet av bærende konstruksjon bak kledning.
Årsak til forhøyet TG: Kledning montert uten luftespalte mot stenderverk gir manglende uttørkingmulighet for konstruksjonen bak.

Konsekvens: Risiko for skjult fuktskade og råte i stenderverk bak kledning.

Levetid:  66 % • 53/80 år

Yttervegg - Kledning

TG 2

Stående tømmermannspanel montert uten lufting. Råteskader registrert i enkelte kledningsbord, med gjennomgående sprekke og åpent hulrom i nedre del (se foto). Tørresprekker i deler av kledning.

Årsak til forhøyet TG: Manglende luftespalte bak kledning og beplantning i direkte kontakt med fasaden gir vedvarende fuktbelastning. Levetiden er utgått.

Konsekvens: Følgeskader kan oppstå — råteskadet kledning må fjernes. Risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Levetid:  212 % • 53/25 år



Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører fra byggeår har nærmet seg forventet levetid for glass, beslag og tetningslister. Trevinduer krever regelmessig vedlikehold, og eldre koblede eller 2-lags isolerglass har lavere U-verdi enn moderne vinduer. Råte i nedre karm og svikt i glasslister er typiske alders-relaterte funn.

Vinduer og terrassedør er i all hovedsak fra byggeår, enkelte med koblede enkeltglassvinduer, andre med typisk isolerglass. Ingen dokumentasjon foreligger utover eiers opplysninger om glasskifter.

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

Vinduer TG 2

Koblede enkeltglassvinduer fra byggeår. Enkelte glass i stuevinduer ble ifølge eier skiftet i 1989 og 1996. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Vinduer fra byggeår har aldersrelatert slitasje og utgått forventet levetid.

Konsekvens: Kan medføre økt energitap og redusert tetthet. Utskifting må påregnes.

Levetid:  106 % • 37/35 år

Dører og terrassedører TG 2

Terrassedør fra byggeår med glass skiftet i 2002. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje og utgått forventet levetid.

Konsekvens: Kan medføre redusert tetthet og økt energitap. Utskifting må påregnes.

Levetid:  80 % • 24/30 år

Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Takkonstruksjonen er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering. Tilkomst til loft via nedfellbar stige fra luke på soverom i hovedetasjen. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konstruksjon TG 2

Takkonstruksjon av fagverkstakstoler med spikerplateforbindelser fra byggeår. Undertak av rupanel. Isolasjon i horisontalsjikt på ca 10 cm, og dampspærre er ikke synlig over isolasjonssjiktet.

Årsak til forhøyet TG: Som resultat av byggeskikk fra oppføringstid er isolasjonstykkelsen begrenset, og dampspærre fremstår mangelfull eller fraværende på varm side av isolasjonen.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens i konstruksjonen og vesentlig varmetap gjennom takflaten.

Levetid:  106 % • 53/50 år

Lufting av takverk TG 1

Takkonstruksjonen er luftet via spalter ved gesims.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG 2

Downlights i boligrom uten synlig diffusjonssperre mot kald sone på loft.

Årsak til forhøyet TG: Innfelte armaturer perforerer dampspærresjiktet uten tetting mot kald sone.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft ved gjennomføringene.



Taktekke og beslag

TG 2

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

Taktekking av betongtakstein med tilhørende beslag, sinkrenner og undertak av rupanel er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert utskifting eller oppgradering.

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

Taktekning/belegg

TG 2

Taktekning av betongtakstein fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein med alder på anslagsvis 53 år har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Utskifting må påregnes i nær fremtid. Økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Levetid: **177 %** • 53/30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 2

Beslag og gjennomføringer fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Aldersbetinget slitasje på beslag.

Konsekvens: Utettheter kan gi vanninntrengning ved gjennomføringer.

Levetid: **177 %** • 53/30 år

Nedløp og takrenner

TG 2

Takrenner av sink fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Sinkrenner med alder på anslagsvis 53 år har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Utskifting må påregnes. lekkasje fra renner kan gi ukontrollert vannavrenning langs fasade.

Levetid: **177 %** • 53/30 år

Undertak/ventilasjon

TG 2

Undertak av rupanel vurdert fra loftsiden.

Årsak til forhøyet TG: Eldre undertakskonstruksjon uten moderne diffusionsåpent sjikt.

Konsekvens: Begrenset sikkerhet mot fuktinntrengning ved skader i tekking.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 2

Snøfangere og stigetrinn ikke montert. Vindski løs fra innfesting ved gavlhjørne.

Årsak til forhøyet TG: Sikringsutstyr er ikke etablert. Aldersbetinget svikt i innfesting av vindski.

Konsekvens: Risiko for ukontrollert snø- og isras med fare for personskaade. Manglende sikker tilkomst til tak. Løs vindski kan løsne ved vind.

Levetid: **151 %** • 53/35 år



Balkonger og terrasser

TG 2

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

To terrasser fra byggeår uten dokumentert oppgradering av vesentlighet.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Terrasseplattning på 18 kvm ved inngangsparti og terrasse på 26 kvm utenfor stue og soverom, delvis takoverbygget. Rekkverk målt til 75 cm — under dagens krav på 1,0 m.

Årsak til forhøyet TG: Rekkverk ikke oppgradert til gjeldende forskriftskrav. Konstruksjonen har passert forventet levetid.

Konsekvens: Fare for fall fra terrasse.

Levetid: **265 %** • 53/20 år



Bad — 1.etg

TG 3






1. etasje

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

Våtrom er et byggeteknisk utsatt rom der vanntett sjikt, sluk og fall mot sluk er avgjørende for lang levetid. Membraner og fuger har begrenset levetid, og konstruksjonsalder påvirker risiko for skjult fuktskade. Eldre våtrom mangler ofte dokumentasjon på membran, og levetiden varierer mellom materialtypene.

Bad i 1. etasje opplyses renovert ca. 1995. Ingen dokumentasjon foreligger fra renoveringsarbeidet. Rommet fremstår med slitt overflatestandard og sammensatt teknisk tilstand - renovering må påregnes.

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

Vegger og himling TG 2	Vegger av tapet i våtsone — ikke lenger optimalt fuktbestandig materiale. Himling av malte plater. Årsak til forhøyet TG: Tapet er ikke egnet som overflate i våtsone og har passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Påregn oppgradering. Levetid:  155 % • 31/20 år
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser fra 1995. Bom registrert i flere fliser ved banking. Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid og redusert heft mellom flis og underlag. Konsekvens: Løse fliser kan gi vanninntrengning under flissjiktet. Levetid:  155 % • 31/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk ligger under betongpåstøp. Membran er ikke synlig under klemring. Levetiden for opprinnelig membran er utgått. Det er ikke fremlagt faglig dokumentasjon (FDV) for våtromsarbeid — membranstype og utførelse kan ikke verifiseres. Årsak til forhøyet TG: Membranens forventede levetid er medgått. Ikke fullgod kontroll av membran-sluk-overgang. Konsekvens: Etter denne alderen øker sannsynligheten for fuktinntrengning under fliser og i underliggende konstruksjoner uten at det er synlig. Påregn renovering av våtrommet. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) Levetid:  155 % • 31/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Kobberrørene har passert forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Kobberrør med sin alder er utsatt for groptæring som kan gi lekkasjer uten synlig forvarsel. Konsekvens: Påregn utskifting av kobberrør innen overskuelig fremtid. Levetid:  62 % • 31/50 år
Ventilasjon TG 2	Naturlig avtrekk via ventil i himling. Ingen tilluftspalte for ventilasjon. Årsak til forhøyet TG: Manglende overstrømning gir utilstrekkelig luftutskifting. Konsekvens: Økt fuktbelastning i rommet over tid.
Utstyr og innredning TG 2	Badekar og servant med skapinnredning fra byggeår. Forventet levetid er utgått. Årsak til forhøyet TG: Utstyret har passert forventet levetid. Konsekvens: Påregn utskifting ved renovering av rommet. Levetid:  207 % • 31/15 år
Innfelte installasjoner TG 2	Vinduer i yttervegg i våtsone. Diffusjonstetting ved gjennomføringer er ukjent. Årsak til forhøyet TG: Ukjent utførelse av diffusjonstetting ved vindusgjennomføringer i yttervegg. Konsekvens: Risiko for kondens og fuktskade i veggkonstruksjonen.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking ikke utført av tilgjengelighetshensyn og sikkerhet for skade. Fuktmåling i veggflate fra rommet og tilstøtende rom uten anmerkning (se foto) Rommet må påregnes renovert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Ingen dokumentasjon foreligger.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner. Vinduer i yttervegg i våtsone. Diffusjonstetting er ukjent — ingen dokumentasjon foreligger.</i>



Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

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

Vaskerom i kjeller/underetasje. Rommet antas oppusset på 2000-tallet — eksakt tidspunkt er ukjent, og ingen dokumentasjon på utførelse eller vanntett sjikt foreligger. Overflater og installasjoner fremstår som en blanding av eldre og nyere utførelse.

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

Vegger og himling

TG 3

Vegger av våtromstapet med konstatert fuktskade — svell og saltutslag samt åpen tapetskjøt. Himling av Takess-plater. **Årsak til forhøyet TG:** Fukt har trengt inn bak våtromstapetet via utett skjøt. Tettesjiktet i veggen fungerer ikke som forutsatt.

Konsekvens: Risiko for råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjon. Utbedring må påregnes.

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

Levetid: **130 %** • 26/20 år

Gulv

TG 2

Gulv av vinylbelegg. Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg fra anslagsvis 26 år tilbake har medgått forventet levetid. Sveiseskjøter og oppbrett blir sprø med tid.

Konsekvens: Risiko for utettheter. Påregn oppgradering.

Levetid: **130 %** • 26/20 år

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med membran under klemring. Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran og har medgått forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Vanntett sjikt er fra anslagsvis 26 år tilbake. Ikke fullgod kontroll av membran→sluk-overgang.

Konsekvens: Risiko for utettheter ved gjennomføring. Påregn oppgradering.

Levetid: **130 %** • 26/20 år

Vann- og avløpsledninger


TG 2

Avløpsledninger av plast. Trykkvannsledninger av kobber fra byggeår.

Årsak til forhøyet TG: Kobberrør har passert forventet levetid. Groptæring fra innsiden kan gi nålstikk-lekkasjer.

Konsekvens: Risiko for lekkasje. Utskifting må påregnes.

Levetid: **52 %** • 26/50 år

Vegger og himling TG 3	Vegger av våtromstapet med konstatert fuktskade — svell og saltutslag samt åpen tapetskjøt. Himling av Takess-plater. Årsak til forhøyet TG: Fukt har trengt inn bak våtromstapetet via utett skjøt. Tettesjiktet i veggen fungerer ikke som forutsatt. Konsekvens: Risiko for råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjon. Utbedring må påregnes. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Ventilasjon TG 3	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte som er defekt. Årsak til forhøyet TG: Funksjonssvikt i avtrekksvifte. Konsekvens: Utilstrekkelig luftutskifting gir økt fuktbelastning og forverrer fuktskaden i vegg. Utskifting må påregnes. Kostnadsanslag: 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
Utstyr og innredning TG 1	Vaskekum med innredning og opplegg til vaskemaskin. Normal aldersslitasje. Levetid:  173 % • 26/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Kontrollert uten anmerkning.
Kontroll i tiliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking ikke utført. Konstatert fuktskade i vegg — omfang i konstruksjon ikke verifisert. Årsak til forhøyet TG: Synlig fuktskade på våtromstapet indikerer fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. Konsekvens: Risiko for skjulte fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser må påregnes.
Dokumentasjon vannrett sjikt	<i>Ingen dokumentasjon foreligger.</i>
Diffusjonstetting mot kald sone	<i>Ingen dokumentasjon foreligger.</i>





Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

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

Dusjbad i kjeller fremstår i sin helhet i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen renovering eller oppgradering opplyses utført. Ingen dokumentasjon foreligger for våtrommet. Rommet fremstår gjennomgående slitt med levetid utgått på samtlige overflater og installasjoner.

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

Vegger og himling

TG 2

Vegger med våtromstapet og fliser i dusjnise. Himling av Takess-plater med kondensskjolder og materialsvell nær lufteventil. Overflater fra byggeår med levetid utgått.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktbelastning mot himling i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon. Materialer fra byggeår har passert forventet levetid.

Konsekvens: Svell i himlingsplater indikerer fuktopptak - antagelig grunnet kondens fra ventilasjon. Risiko for videre nedbryting av bakenforliggende konstruksjon. Renovering må påregnes.

Levetid:  **265 %** • 53/20 år

Gulv

TG 3

Keramiske gulvfliser med sprekke og bom i flere fliser. Dusjsokkel for skyvedør ligger høyt — bruksvann utenfor dusjnise ledes ikke til sluk.

Årsak til forhøyet TG: Bevegelse i underlag og slitasje over tid har gitt sprekker og bom. Manglende sluk utenfor dusjnise gjør at vann blir stående.

Konsekvens: Risiko for vanninntrengning under tettesjikt via sprukne fliser. Vann utenfor dusjnise kan trenge ned i underliggende konstruksjon.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Levetid:  **265 %** • 53/20 år

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk i dusjnise. Membran fra byggeår med levetiden utgått. Ingen dokumentasjon foreligger. Tredørtterskel uten synlig vanntett sjikt mot flislatt gulv.

Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått. Manglende vanntett sjikt ved dørtterskel og ingen sluk utenfor dusjnise.

Konsekvens: Tettefunksjon kan ikke bekrefte. Risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon. Påregn full rehabilitering.

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

Levetid:  **265 %** • 53/20 år

Vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsledninger av plast og trykkvannsledninger av kobber. Kobberrør fra byggeår har passert forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid gjennom groptæring. Levetiden er utgått.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje med tiden. Utskifting bør påregnes ved rehabilitering av rommet.

Vegger og himling

TG 2

Vegger med våtromstapet og fliser i dusjnise. Himling av Takess-plater med kondensskjolder og materialsvell nær lufteventil. Overflater fra byggeår med levetid utgått.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktbelastning mot himling i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon. Materialer fra byggeår har passert forventet levetid.

Konsekvens: Svell i himlingsplater indikerer fuktopptak - antagelig grunnet kondens fra ventilasjon. Risiko for videre nedbryting av bakenforliggende konstruksjon. Renovering må påregnes.

Levetid:  106 % • 53/50 år

Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk via ventil. Kondensskjolder med materialsvell i himling indikerer utilstrekkelig luftutskifting.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig oppdriftsventilasjon gir variabel og utilstrekkelig luftmengde i kjeller.

Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning på overflater og konstruksjon. Mekanisk avtrekk må etableres ved rehabilitering.

Utstyr og innredning

TG 2

Toalett, servant og dusjnise med skyvedør fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Sanitærutstyr fra byggeår har passert forventet levetid.

Konsekvens: Utskifting må påregnes ved rehabilitering av rommet.

Levetid:  353 % • 53/15 år

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført grunnet murverk i tilstøtende vegger.

Dokumentasjon vannrett sjikt

Ingen dokumentasjon foreligger.

Diffusjonstetting mot kald sone

Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner.



Kjøkken

TG 2

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

Kjøkken med innredning fra ca. 2010. Rørapplegget er fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Samlet fremstår kjøkkenet med blandet alder og generell slitasje som forventet etter medgåtte tid.

Overflater - Vegger og himling Vegger av tapetserte plater og himling av malt MDF-panel. Normal bruksslitasje for alder.

TG 1

Overflater - Gulv Gulv av laminat. Greit fungerende med normal bruksslitasje.

TG 1

Ventilasjon Elektrisk avtrekksvifte av eldre dato. Komfyrvakt er ikke registrert montert.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Komfyrvakt er ikke installert til tross for krav gjeldende fra 2010.

Konsekvens: Forhøyet teoretisk risiko for brann uten komfyrvakt.

Vann-/avløp Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Tegn til tidligere drypplekkasje under vask med misfarging på bakvegg i underskap. Lekkasjestopper er ikke montert.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Levetiden er utgått pr definisjon.

Konsekvens: Manglende fuktføler gir ikke varsling ved ny lekkasje. Risiko for skjult fuktskade i underskap.

Innredning og utstyr Fronter av malt MDF, samt skrog og benkeplate av foliert spon fra ca. 2010. Normal bruksslitasje for alder.

TG 1

Levetid:  64% • 16/25 år



Toalettrom

TG 2

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

Separat toalettrom i boligen. Rommet er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger.

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

212 % av forventet levetid medgått

53 av 25 år

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av tapet og himling av Takess-plater. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater - Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv fra byggeår. Forventet levetid er utgått.

Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i vegg. Ingen mekanisk avtrekksvifte.

Vann-/avløp og sanitærutstyr

TG 2

Gulvmontert toalett og servant fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Sanitærutstyr og sisternemekanikk med anslagsvis 53 års alder har passert forventet levetid.

Konsekvens: Utskifting bør påregnes. Sviktende sisternemekanikk kan gi vannsøl og lekkasjer over tid.

Innfelte installasjoner mot kald

sone

TG 1

Ingen synlige innfelte installasjoner mot kald sone registrert.

Overflater innvendig

TG 2

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

Innvendige overflater er i opprinnelig stand fra byggeår uten dokumentert oppgradering, men innvendig overflateoppussing "nå og da" forventes.

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

265 % av forventet levetid medgått

53 av 20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 2

Vegger av tapetserte plater og trepanel. Himling av Takess-plater hvor enkelte ikke er korrekt festet til lekter. Forventet levetid er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid på overflater fra byggeår. Stedvis svekket innfesting av takplater forenlig med opprinnelig montering.

Konsekvens: Overflater må påregnes oppgradert.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulv av parkett, laminat og vinylbelegg med slitasje forenlig med alder. Forventet levetid er utgått.

Rom under terreng

TG 3

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

Kjelleren er i stor grad innredet med bruksrom, herunder soverom og bod. Konstruksjonen er fra byggeår, med lecablokk/mur og oppforede vegger med plategulv i innredede soner. Ingen dokumentasjon på utbedringsarbeider eller fuksikringstiltak foreligger. Kjelleren fremstår med betydelige fuktrelaterede skader.

Vegger og himling

TG 3

Mugg- og soppvekst registreres på betongvegger i bod, fra gulv og oppover vegg. Saltutslag og avflassende puss observeres på innvendig mur. Svertesopp på tapet ved gulvlist i innredet rom indikerer vedvarende fukt påvirkning. Kostnadsanslaget gjelder ikke for utvendig oppgradering av drenering.

Årsak til forhøyet TG: Saltutslag og fuktgradient i nedre del av vegg er forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren. Utvendig fuksikring fra byggeår har overskredet forventet levetid og virker ikke som forutsatt.

Konsekvens: Utbedring av fuktkilde og utvendig fuksikring må påregnes. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

Gulv

TG 2

Svanke registreres i oppforet plategulv med teppe i innredet soverom.

Årsak til forhøyet TG: Kan være forenlig med fukt påvirkning fra underliggende konstruksjon, eller brudd i plateskjøt. Levetiden for oppforet plategulv på fuktbelastet underlag er utgått.

Konsekvens: Fukt påvirkning under oppforet gulv kan gi råte i tilfarere og sviktende gulvkonstruksjon. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.

Tilfarergulv og utforede vegger

TG 2

Rust på skruer i gulvlist, avflasket maling på listverk og svertesopp på tapet registreres i innredet bod. Tydelige fuktavvik på tilstøtende mur. Hulltaking er ikke foretatt da fuktavvikene er opplagt synlige.

Årsak til forhøyet TG: Fukt fra grunnmuren trekkes inn i påføret trekonstruksjon ved kapillærtransport.

Konstruksjonsoppbygging fra byggeår avviker fra dagens fuksikre løsninger, og innredet areal under terreng er en kjent risikokonstruksjon.

Konsekvens: Fukt påvirket trevirke bak påforede vegger og under oppforede gulv kan gi råte og muggvekst. Åpning av konstruksjonen må påregnes for å kartlegge omfanget.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon av kjeller skjer via naturlig avtrekk. Tilstrekkelig gjennomtrekk oppnås ikke, og luftfuktigheten kan stige over tid.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig avtrekk fra byggeår har utgått forventet levetid og gir variabelt luftskifte. Det omfattende fuktomfanget i rommet forsterker behovet for kontrollert ventilering.

Konsekvens: Forhøyet luftfuktighet bidrar til muggvekst og forverrer fuktbelastning i konstruksjonen. Forbedret ventilering bør utredes.

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

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



Skadedyr

TG 1

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

Ingen kjente forekomster av skadedyr er registrert, og konstruksjonen er ikke undersøkt med destruktive metoder.

Skadedyr og fuktkevende insekter TG 1

Skadedyr er ikke registrert ved befaring, og selger har ikke kjennskap til forekomst.

Pipe og ildsted

TG 3

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Pipe og ildsted i begge etasjer. Teglpipen fra byggeår. Tilsynsdokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering TG 3

Vedovn i hovedetasjen plassert på glassplate over. Avstand fra brennkammer til brennbart materiale er mindre enn minstekravet. Selger opplyser at peis i 1.etg ikke er godkjent for bruk — branntilsyn har krevd brannsikringstiltak mot trevegg som ikke er utbedret. Registrert sprekke i ovn i 2.etg.

Årsak til forhøyet TG: Vedovn er plassert uten tilstrekkelig ildfast underlag og med for liten avstand til brennbart materiale. Manglende utbedring av pålegg fra branntilsyn på peis i 1.etg.

Konsekvens: Brannfare ved fyring. Fyringsforbud må påregnes inntil avvik er utbedret. Videre bruk uten tiltak kan gi antennelse av tilstøtende brennbart materiale.

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

Levetid: 177 % • 53/30 år



Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonen er fra byggeår og basert på naturlig oppdriftsventilasjon. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilluft og luftskifte

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via oppdriftsventilasjon. Anlegget er fra byggeår med levetiden utgått. Avtrekksventilator på vaskerom er ifølge eier ute av drift. Avtrekk på kjøkken er registrert.

Årsak til forhøyet TG: Komponenter har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

VVS

TG 2

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

VVS-anlegget er av blandet alder og utførelse. Varmekolben ble ifølge eier byttet fra oljefyrt til elektrisk av Rørleggersenteret, men årstall og dokumentasjon foreligger ikke.

Arbeid på utvendig kum opplyses utført for anslagsvis 20 år siden, uten dokumentasjon.

Tidligere nedgravd oljetank opplyses tømt og sanert, men dokumentasjon på saneringen mangler.

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

Vannledninger

TG 2

Vannledning av plast fra kommunalt nett er ført opp av gulv i kjellerbod. Synlige rør er av kobber og galvanisert stål. Hovedstoppekran av messing er tilgjengelig og merket. Røroplegget er uten rør-i-rør-system.

Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50 %. Stål har kortere forventet levetid enn kobber, og blandet rørmateriale gir varierende restlevetid.

Konsekvens: Utskifting må påregnes innenfor en kortere tidshorison. Skjult lekkasje i rør uten varerør går direkte i konstruksjonen.

Levetid:  177 % • 53/30 år

Avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast med synlig sluk i gulv ved varmtvannsbereder. Rørføringene er i opprinnelig stand fra byggeår.

Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50 %.


Konsekvens: Eldste avløpsrør må påregnes skiftet.

Levetid:  177 % • 53/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1


Varmtvannsbereder av stål med sirkulasjonspumpe (Grundfos). Sikkerhetsventil med avløpslange er synlig, men slangen er ikke ført til fast avløp. Alder ikke dokumentert. Undertegnede har anslått tanken å være fra ca 2010 - dog kan den både være eldre og nyere enn dette - årstall ikke bekreftet.

Levetid:  46 % • 16/35 år

Varmepumpe

TG 1

Luft-til-luft varmpumpe med innedel montert på vegg i stue. Framstår OK pr befaring.

Levetid:  7 % • 2/30 år

Vannledninger (utvendig)

TG 1

Stikkledning for vann av plast fra det kommunale nett. Ledningen er i nyere enn byggeår.

Levetid:  132 % • 53/40 år

Avløpsledninger (utvendig)

TG 2

Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Med en alder på anslagsvis 53 år er over halvparten av forventet levetid brukt opp.

Årsak til forhøyet TG: Medgått forventet levetid.

Konsekvens: Påregn utskiftningsbehov på sikt.

Levetid:  132 % • 53/40 år

Septik/slamavskiller

Septik/slamavskiller er ikke aktuelt — boligen er tilkoblet kommunalt avløpsnett.

Vannledninger**TG 2**

Vannledning av plast fra kommunalt nett er ført opp av gulv i kjellerbod. Synlige rør er av kobber og galvanisert stål. Hovedstoppekran av messing er tilgjengelig og merket.

Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50 %. Stål har kortere forventet levetid enn kobber, og blandet rørmateriale gir varierende restlevetid.

Konsekvens: Utskifting må påregnes innenfor en kortere tidshorison. Skjult lekkasje i rør uten varerør går direkte i konstruksjonen.

Oljetank (utvendig)

Selger opplyser at tidligere nedgravd oljetank er tømt og sanert. Dokumentasjon på sanering foreligger ikke.



Elektrisk anlegg

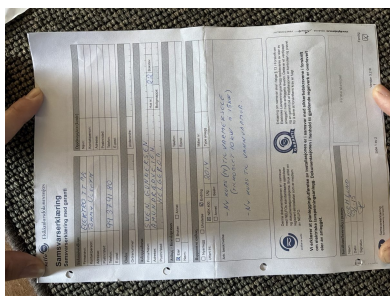
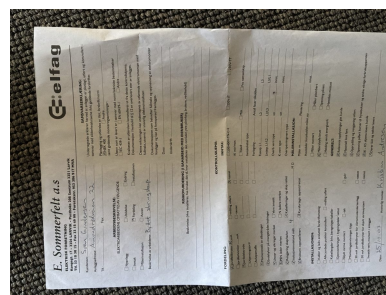
Sikringskap med automatsikringer opplyses skiftet av E. Sommerfelt a.s i 2017.
Skapet har 17 kurser med 50A hovedsikring, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Kursfortegnelse er håndskrevet på Moeller-skjema.
Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert.

Samsvarserklæring foreligger fra E. Sommerfelt a.s. datert 25.10.2007 for bytte av sikringskap, og fra Elektro TT AS datert 23.12.2015 for ny kurs til varmekjele og varmvannvarmer.

Samsvarserklæring for varmepumpe-oppkobling i 2024 er ikke fremlagt.

Ledningsanlegg og kontaktpunkter er i stor grad i opprinnelig stand fra byggeår.

Det opplyses om antatt feil på varmekabel i TV-stue. Det anbefales utvidet el.kontroll.

A photograph of a handwritten Moeller course list (Kursfortegnelse) on a Moeller schematic form. The form is titled "Kursfortegnelse" and "E. Sommerfelt". It contains a table with columns for "Kursnr.", "Tilstand/omskrivning", "W", "L", "L1", "L2", "L3", "L4", "L5", "L6", "L7", "L8", "L9", "L10", "L11", "L12", "L13", "L14", "L15", "L16", "L17". The handwritten entries include: "1. Hovedsikring 50A", "2. Jordfeilbryter 50A", "3. Jordfeilbryter 50A", "4. Jordfeilbryter 50A", "5. Jordfeilbryter 50A", "6. Jordfeilbryter 50A", "7. Jordfeilbryter 50A", "8. Jordfeilbryter 50A", "9. Jordfeilbryter 50A", "10. Jordfeilbryter 50A", "11. Jordfeilbryter 50A", "12. Jordfeilbryter 50A", "13. Jordfeilbryter 50A", "14. Jordfeilbryter 50A", "15. Jordfeilbryter 50A", "16. Jordfeilbryter 50A", "17. Jordfeilbryter 50A".

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler er registrert montert. Funksjon og tilkobling er ikke kontrollert under befaringen.
Slokkeutstyr	Brannslukker/pulver montert.
Rømningsveier	Dører og vinduer fungerer som rømningsveier i hovedetasjen. Rømningsforhold fra øvrige rom er ikke nærmere kartlagt under befaringen.
Brannceller og brannskille	Ingen brannskillekonstruksjon registrert.

Radon

Radonsikring er ikke etablert, og radonmåling er ikke fremlagt.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Amundrødveien 22, 3295 HELGEROA

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Amundrødveien 22

Postadresse

Amundrødveien 22

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag? Ja Nei**Har du kjennskap til eiendommen?** Ja Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

Mine foreldre bygde huset i 1973, og har bodd der ut livet. Jeg flyttet ut i 1993, og har kun vært på besøk siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Sindre

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

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var en vannlekkasje i kjelleren rundt 1985. Det ble borret hull i golvplater og satt inn lufttørker og alt ble tørket opp.

Ser ut til å være noe fukt i yttervegg på vaskerom i kjeller.

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

Beskriv feilen og omfanget

Tror det er feil på varmekabler i TV-stue.
Vifte på vaskerom fungerer ikke.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap Spotter i gang, kjøkken og TV-stue. Oppkobling av varmepumpe i stue 2024.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trolig Sommerfelt

10.1.6 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

Ble ordnet noe på utvendig kum for ca 20 år siden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Har vært nedgravd oljetank, den er tømt og sanert.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Byttet olje med elektrisk

16.1.2 Årstall

usikker

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut varmekolbe fra oljefyrt til elektrisk.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggersenteret

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i ovn oppe. Funksjonen er opprettholdt, ingen kommentar fra branntilsyn.

Peis nede er ikke godkjent for bruk da det må settes opp brannsikringstiltak mot trevegg, ref kommentar fra branntilsyn. Peis har kun vært benyttet et fåtall ganger på 70-tallet, så eier har ikke utbedret dette tiltaket.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Er bygget stue i gammel garasje, og bygd på ny garasje Bygd ut 2 soverom og stue.

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

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Eier har montert en del elektrisk i eiendommen, men det skal ha vært utført elektrisk tilsyn på eiendommen og evt mangler skal da ha blitt utbedret.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Svikt på et punkt i gulvet i kjellerstue.
Vifte på vaskerom fungerer ikke.

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 52544532

Egenerklærings skjema

Name

Sindre Gundersen

Date

2026-05-06

Identification



Sindre Gundersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sindre Gundersen

06/05-2026
17:32:48

BankID OIDC
High



Adresse

Søndre Tjøstolfvika 58, 3294 STAVERN

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306724

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162864734

Gårdsnummer

4123

Bruksnummer

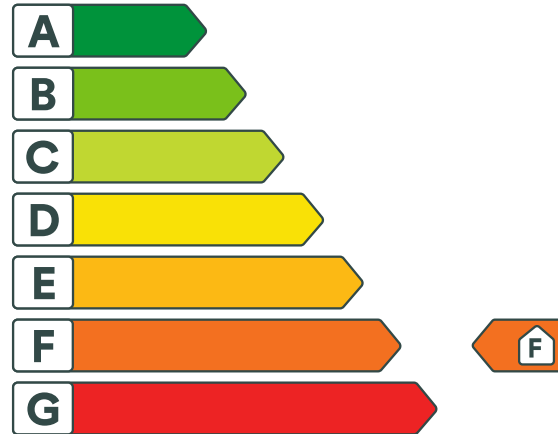
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



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

336,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

341,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 615 kWh



Søndre Tjøstolvika 58, 3294 STAVERN



Detaljer

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



Søndre Tjøstolfvika 58, 3294 STAVERN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

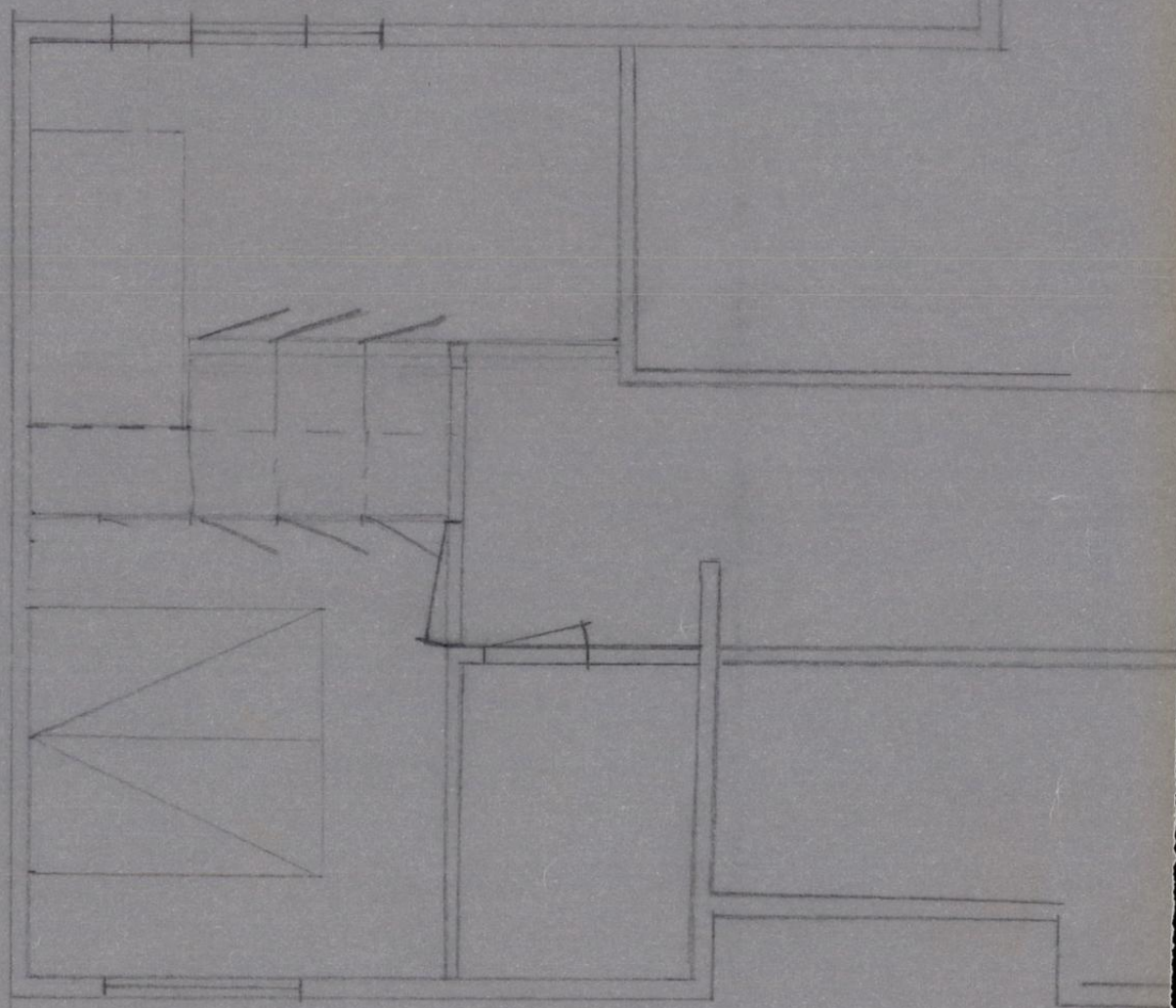
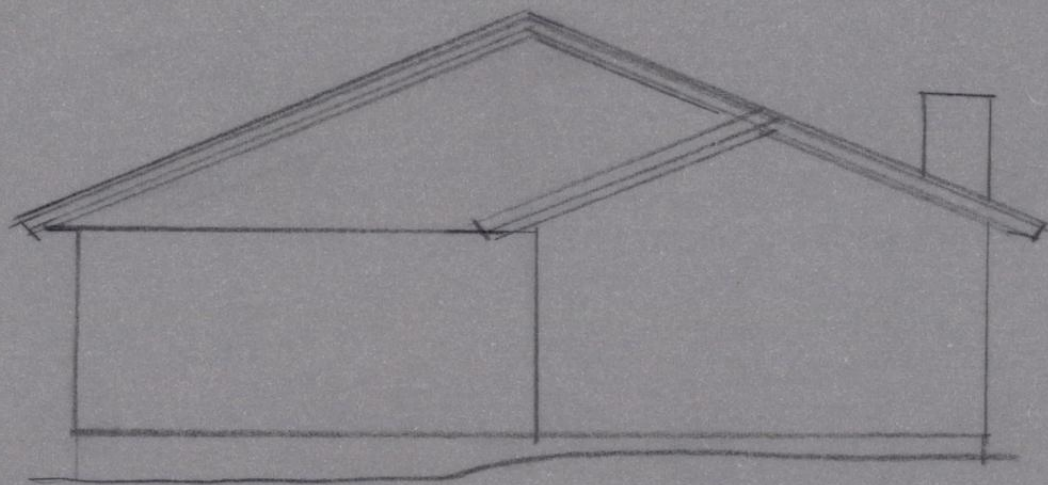


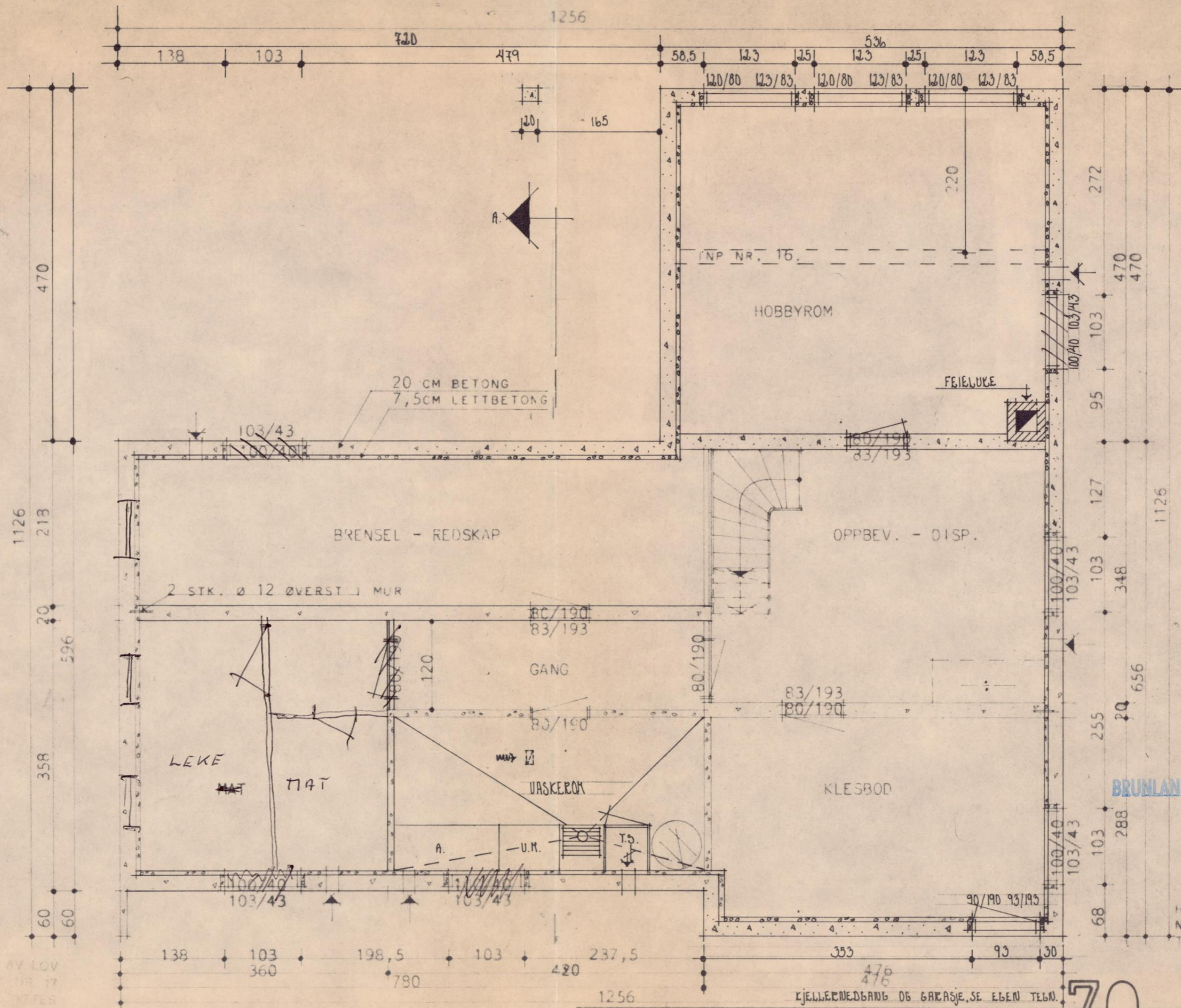
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANSVAR FOR BYGGNINGER
UTEN VÅR

PLAN AV KJELLER



BYGGHERRE SVEN GUNDERSEN,
BYGGSTED TOMT F 6, AKUNDRÖD,
BYGGKOM BRUNLANES.

TYPE "CORNER" 70 B ÷
ENEBOLIG GR.FL: 103,8m² L. AREAL: 95m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

MÅL 1/50
DATO 18.3.70
KORR. 29.6.70

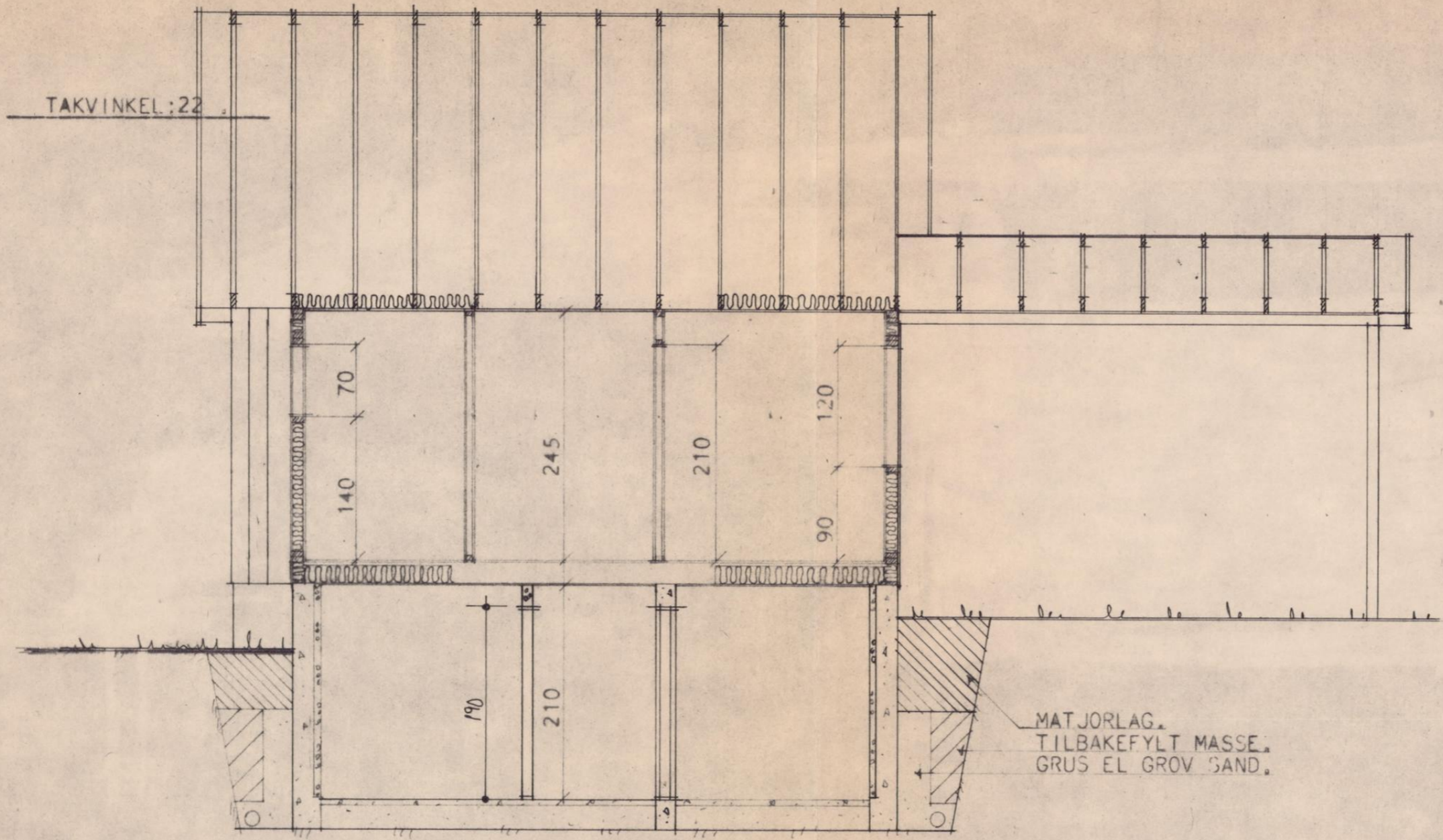
2 1/2-73
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Johannesrik

012-71

HUSBANKENS REG.
NR. FOR TYPE-
TEGNINGER.

DKT. 25.1.70
KORR. 4.10.70

KJELLEMEDBANG OG GARASJE, SE EBEN TEGN.



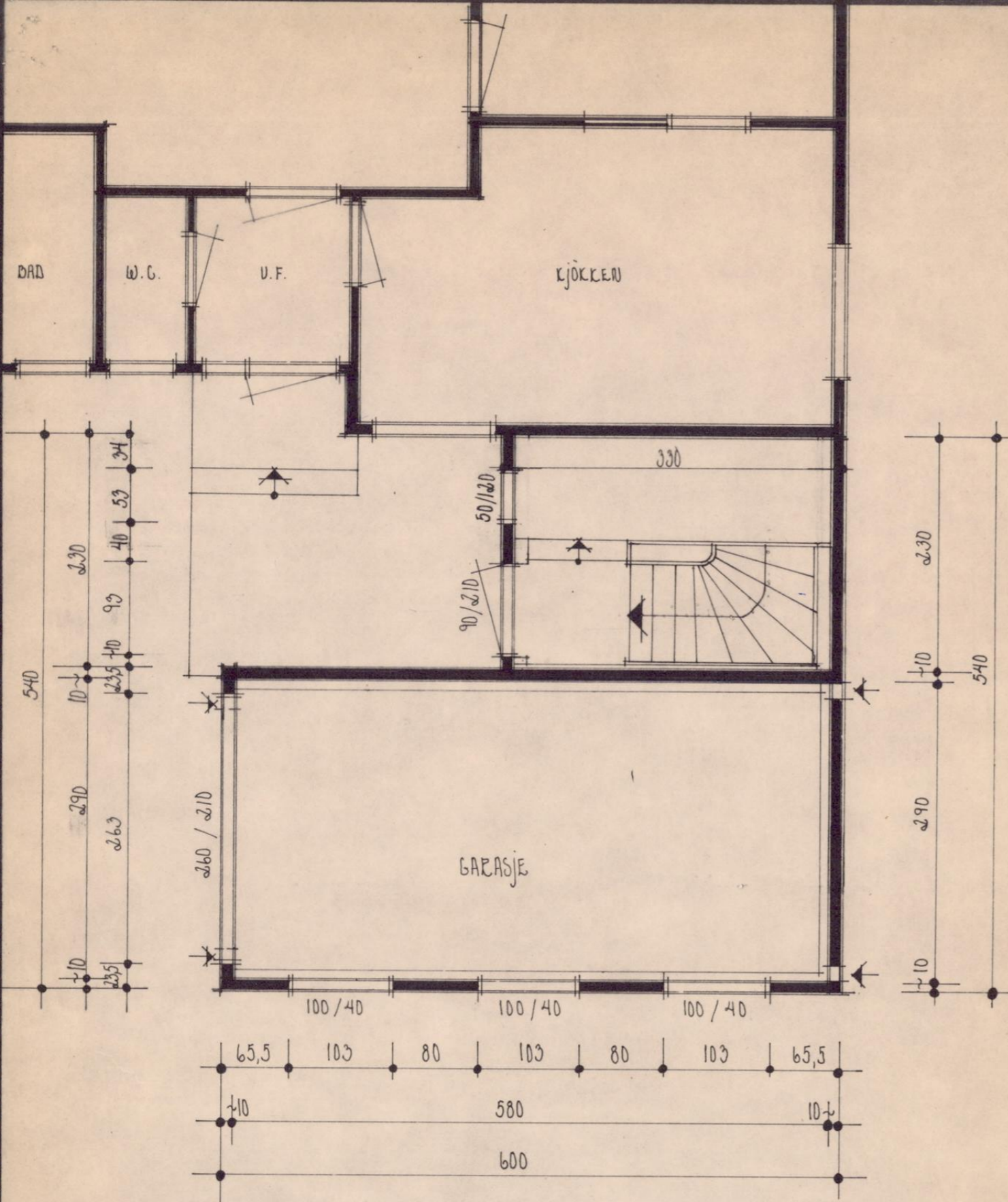
SNITT A-A.

2/1-73
 BRUNLANES BYGNINGSRÅD
 John Wersnik
 012-71
 HUSBANKENS REG. NR.
 FOR TYPETESNINGER.

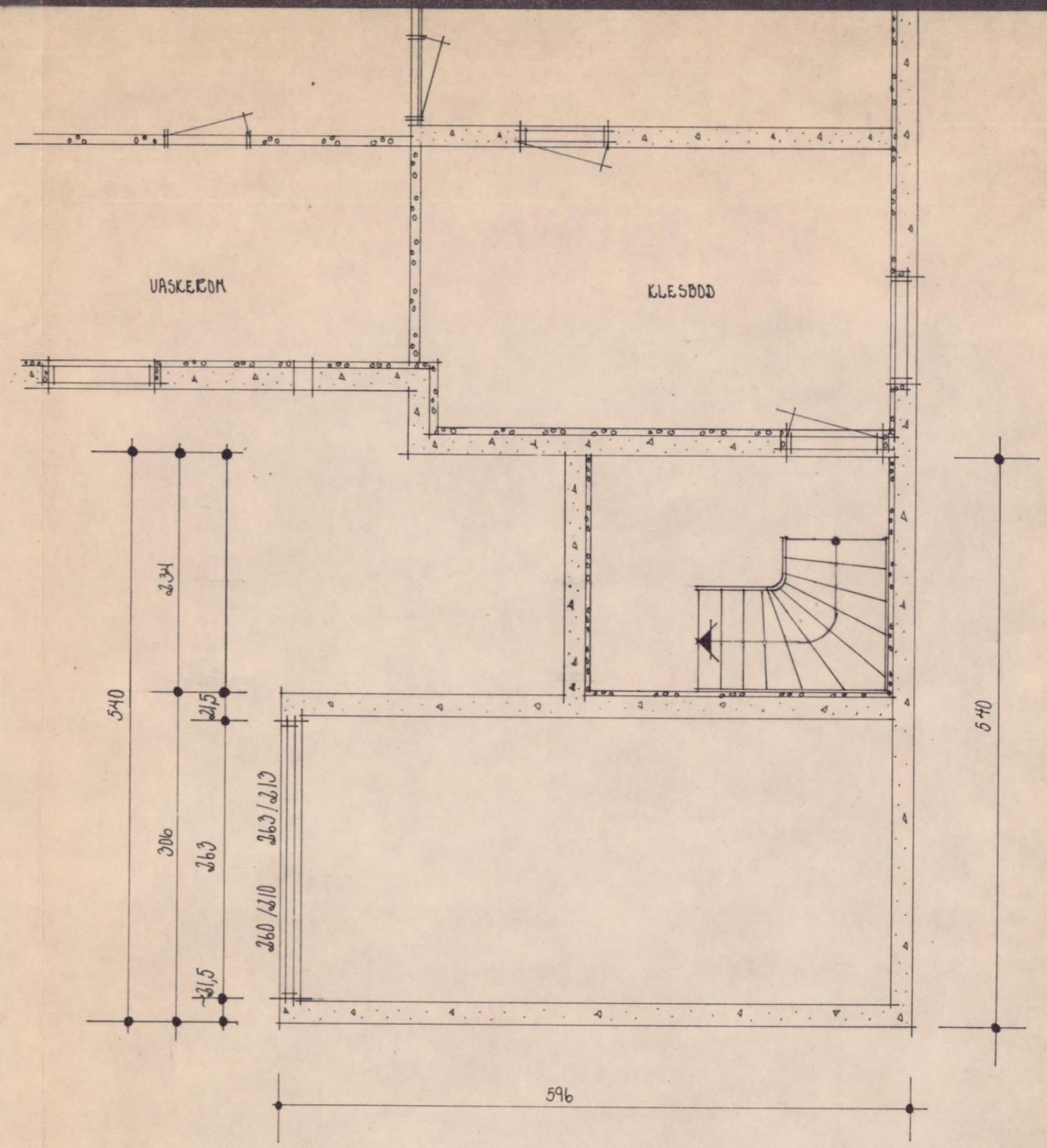
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
 OM ANDSVÆRKER AV 6-6-30, NR. 17
 § 4. OG MÅ SALEDNES IKKE BENYTTES
 UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS &

BYGGHERRE: SVEN GUNDERSEN,	TYPE CORNER 70	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGSTED: TOMT F6, AKUNDEBØD,	ENEBOLEIG. GR. FL: 103,8 m²	LEIEAREAL: 95 m²	DATO: 18/3/70
BYGGEKOM: BRUNLANES	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 2/1	DAT: 24.1.73 KORR: 7-10-71



1. ETG. PLAN.



UNDERETASJE.

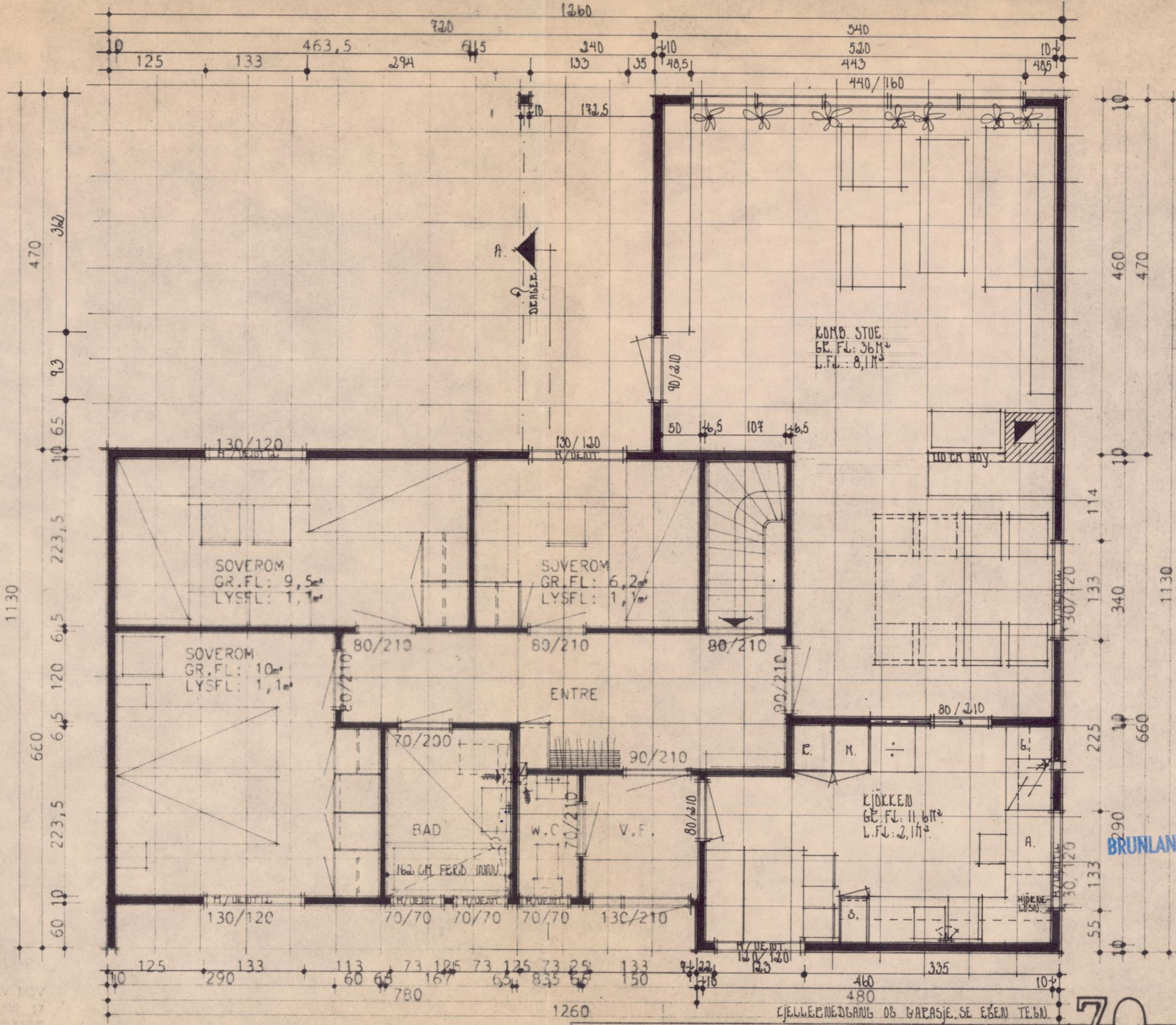
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 2/2-73
Ehrlichson

BYGGHERRE: SVEN GUNDERSEN,	GARASJETEGNING OG KJÖKKENEDGANG.	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGSTED: TOMT F. 6, AKUNDKÖD,		DATO: 23.1.73	5.
BYGGEKOM: BRUNLANES.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDELVERKETS KONTROLL NR. 17
§ 4. OG MA-SALVENS KONTROLL
LITEN VAR TILLATELSE

SOLHEIMHUS N

PLAN AV 1. ETG.



2/2-73
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Shroderick

012-71

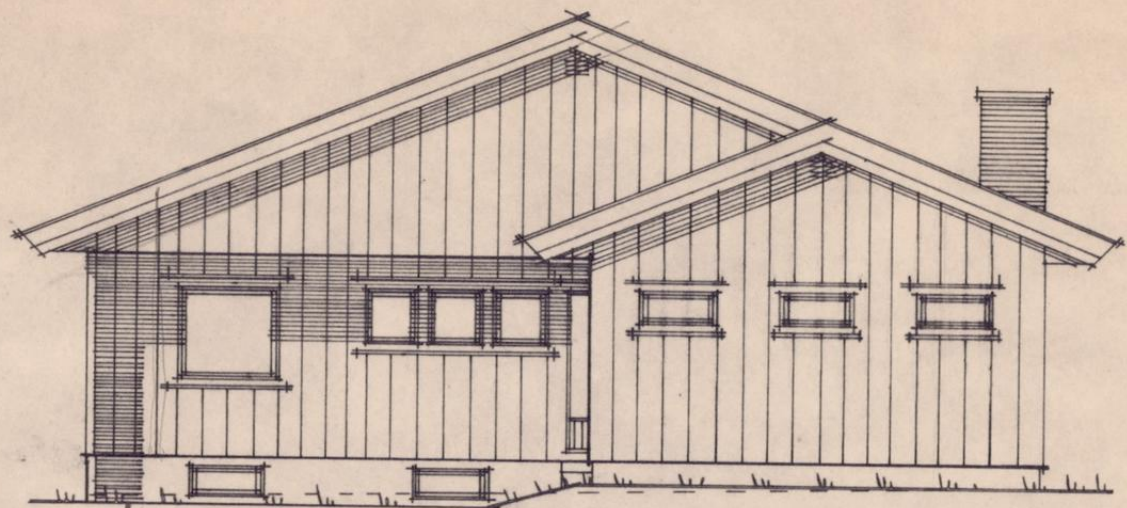
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE-TEGNINGER.

BYGGHERRE SVEN BUNDERSEN,
BYGGSTED: TØRT F 6, AMUNDØS,
BYGGEKOM: BRUNLANES.

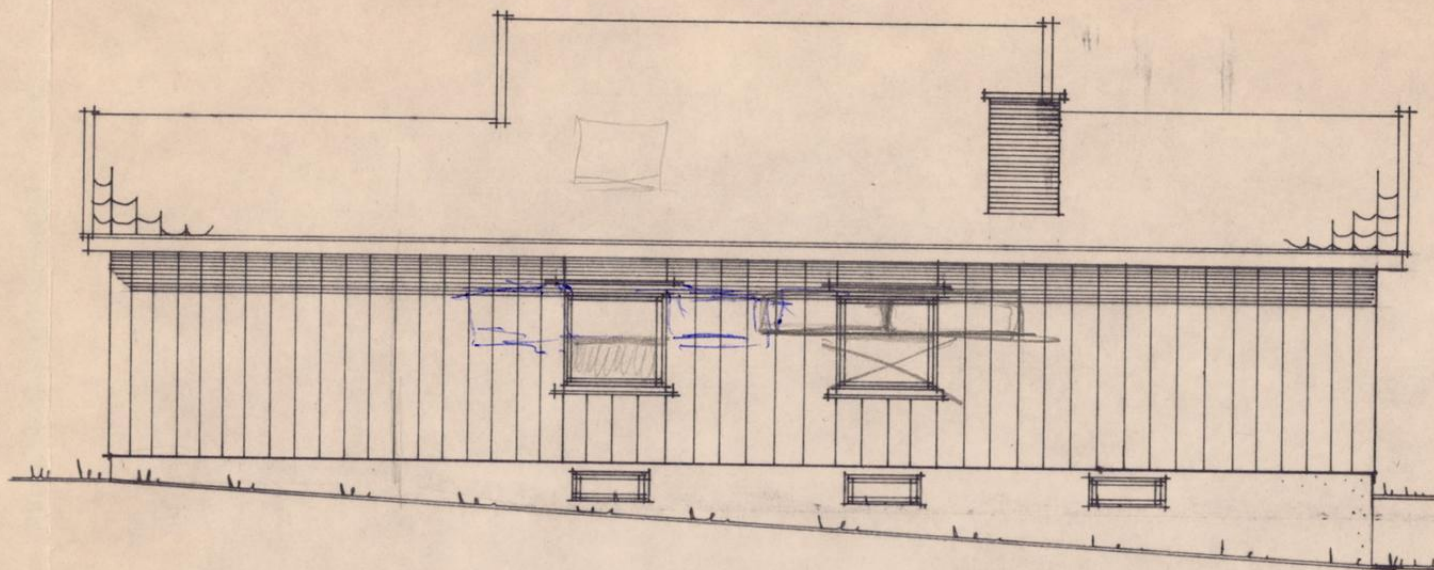
TYPE "CORNER" 70 B÷
ENEBOGIG GR. FL.: 103,8 m², L. AREAL: 95 m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

MAL: 1/50
DATO: 18.3.70
KORR: 29.6.70
BLAD

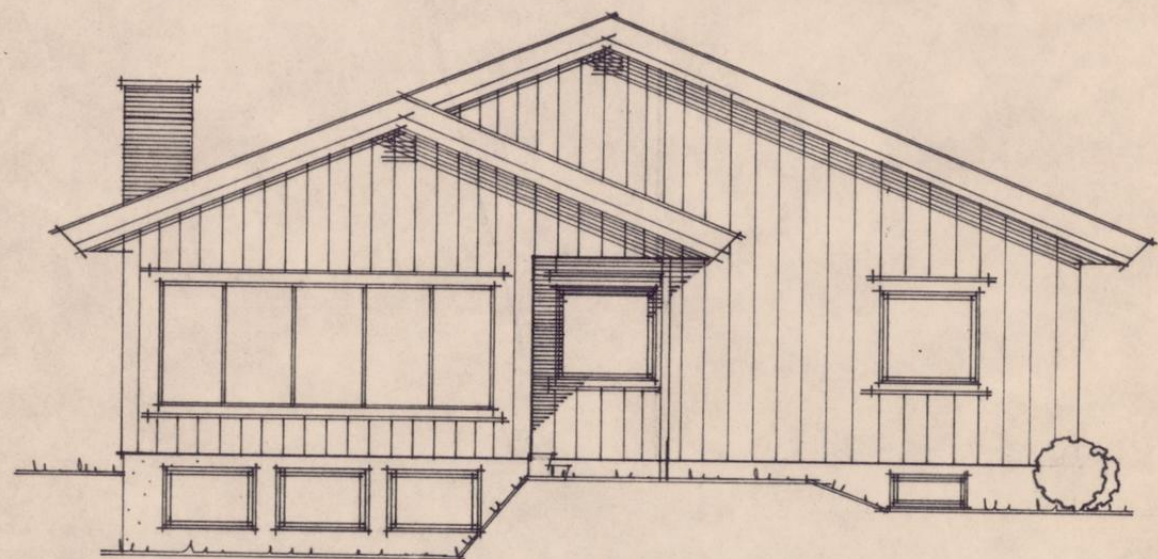
OKT. 23.1.73
KORR. 4.10.73



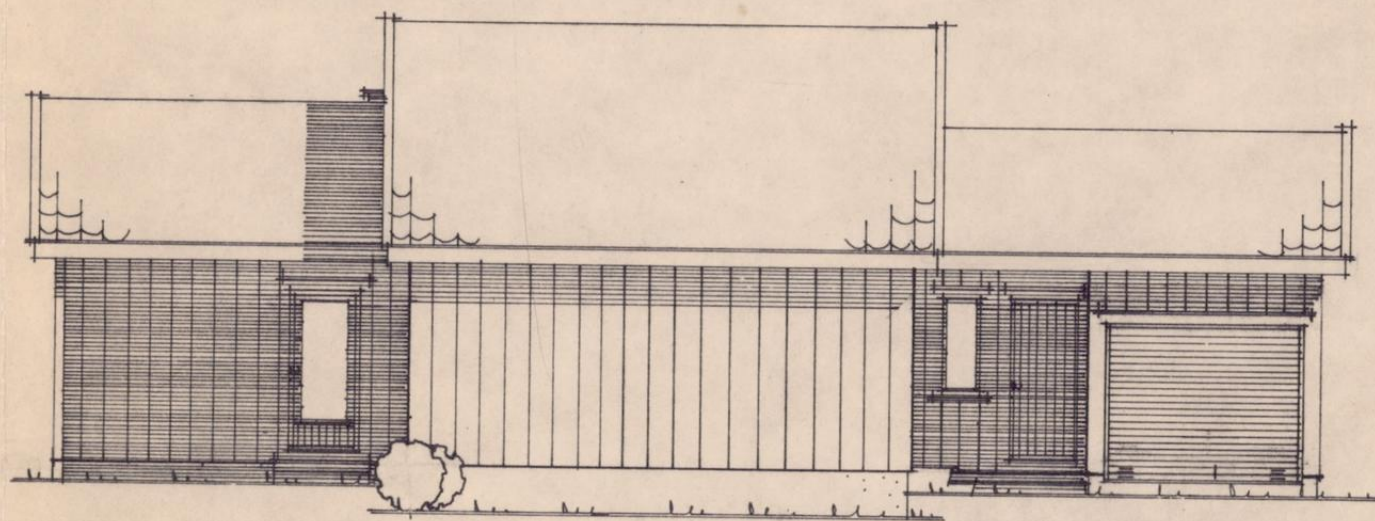
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Eva Wasnik

012-71

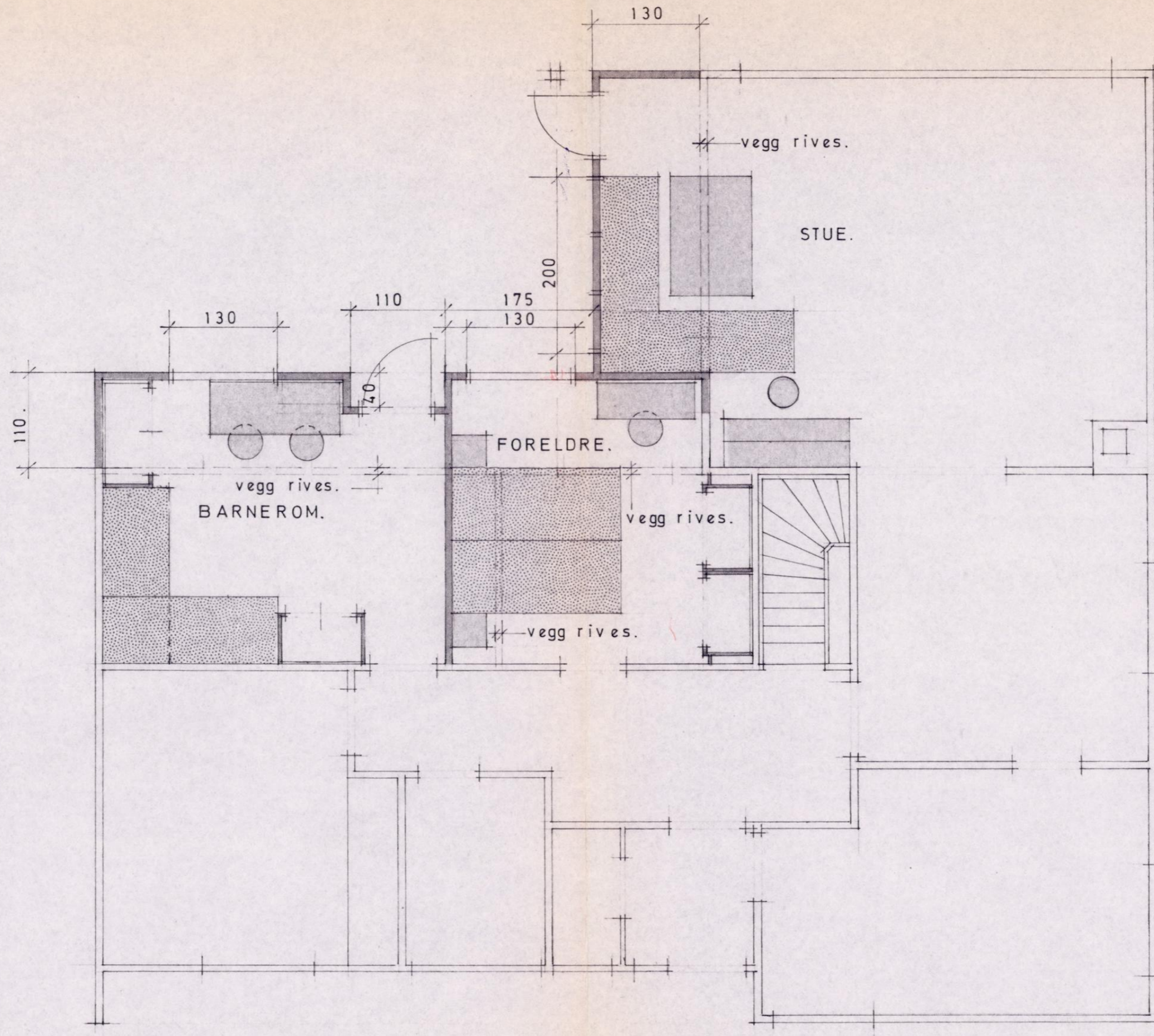
HUSDANKENS REG. NR. FOR
TYPEBETEGNINGER.

----- OPPRINNELIG TEKK.

PLANERT TEKK.

DMT: 23.1.73.
KORR.: 4.10.71

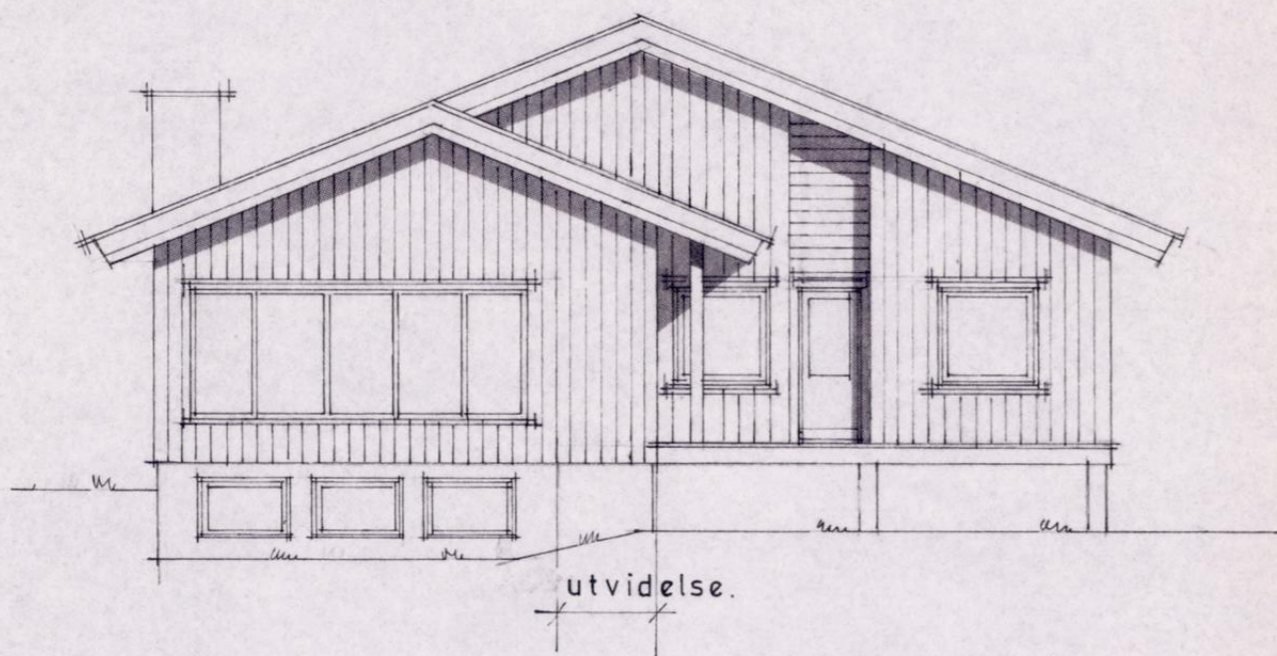
BYGGHERRE: SVEN GUNDERSEN,	FASADETEGNINGER TIL "CORNER" 70 B + DM.	MAL: 1/100	BLAD
BYGGSTED: TONT F 6, AKUNDØD,	ENEBOLIG GR.FL.: 103,8 M ² , L.AREAL.: 95 M ² .	DATO: 18.3.70.	4.
BYGGEKOM: BRUNLANES.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 29.6.71	



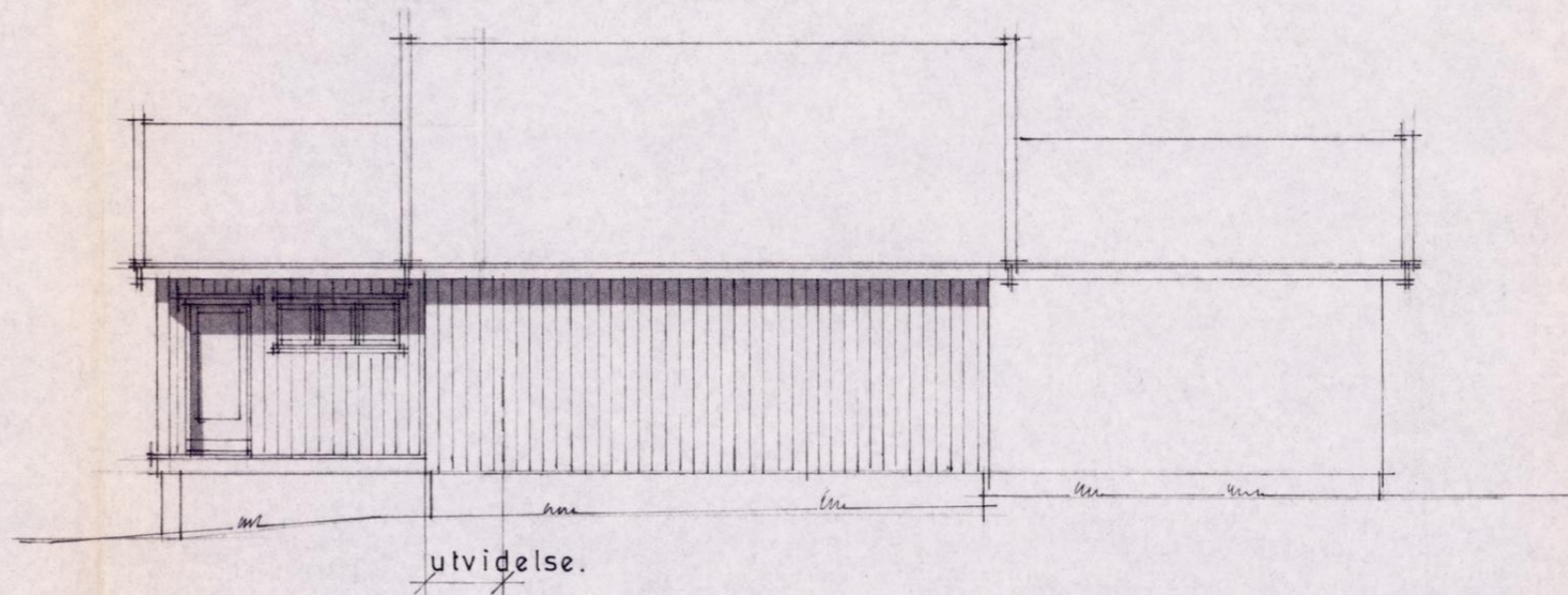
GODKJENT
 BRUNLANES BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 209/82
 Larvik 209-82
h. hansen

SVEN GUNDERSEN.
 BOLIG. AMUNDRØD. BRUNLANES.
 UTVIDELSE. M. = 1:50.
 LARVIK. 19-8-82.

h



MOT VEST.



MOT SYD.

GODKJENT
 BRUNLANES BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 360/82
 Larvik 209-82

Mottatt 31 AUG. 1982

SVEN GUNDERSEN.
 BOLIG, AMUNDRØD, BRUNLANES.
 UTVIDELSE, M. = 1:100.
 LARVIK. 19-8-82.

8

7

6

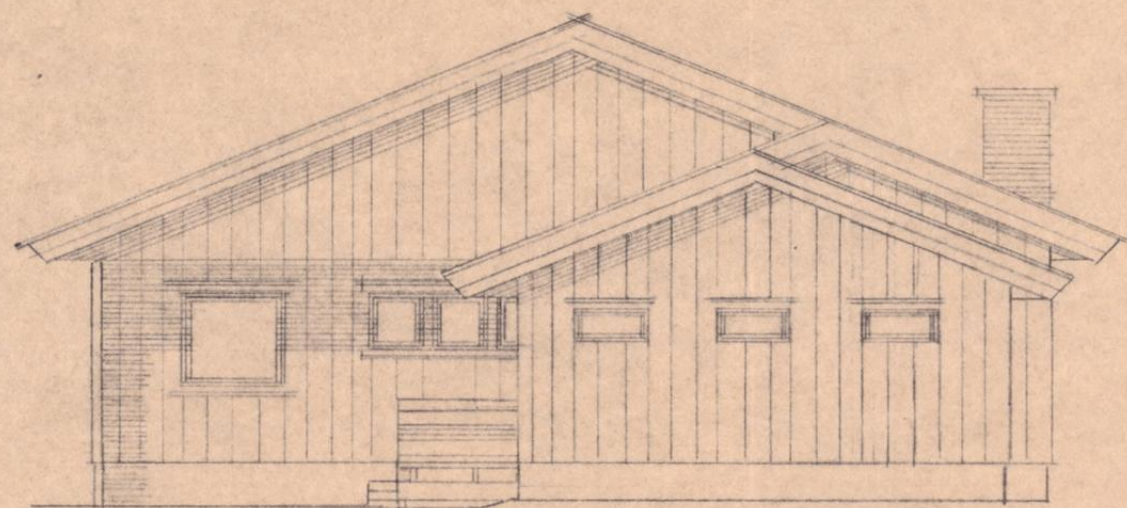
5

4

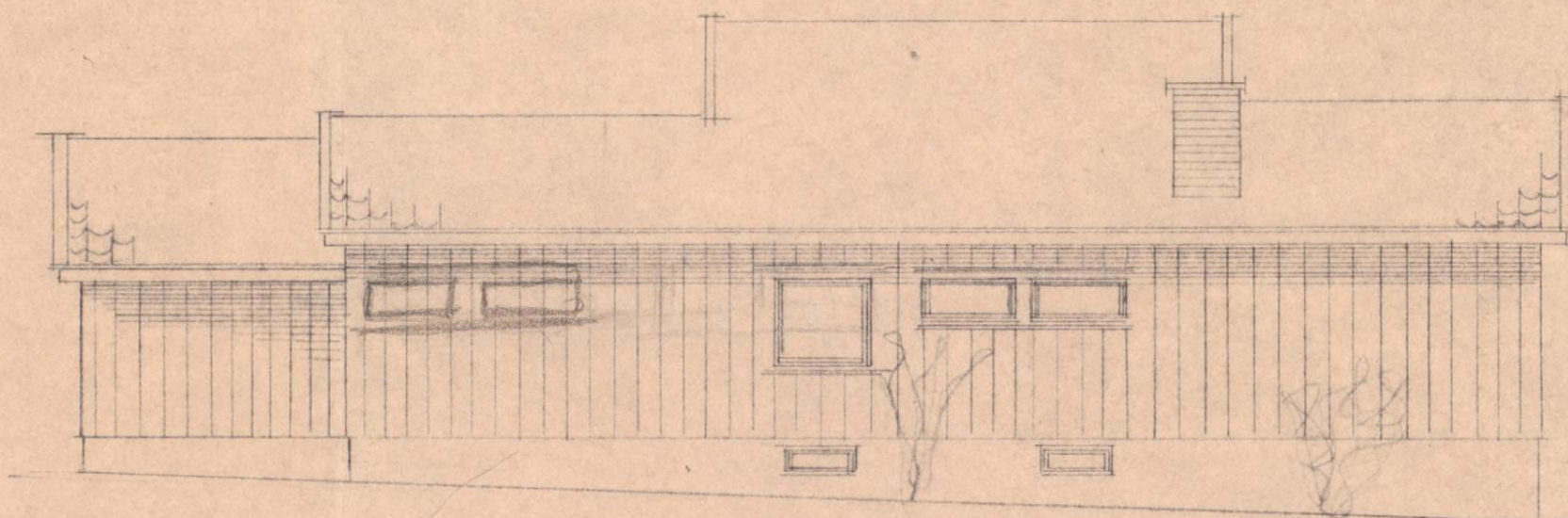
3

2

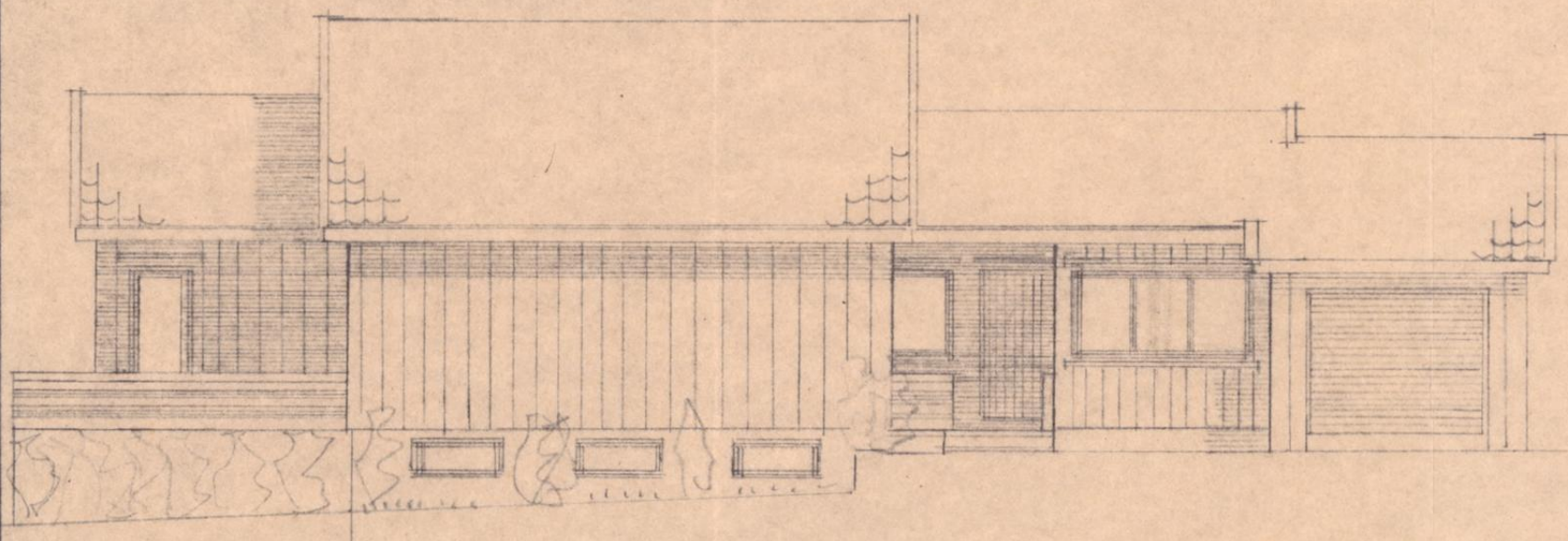
1



MOT ØST



MOT NORD



MOT SYD

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 233/84

Larvik 7/84 *A. Sellen*

Mottatt 22 MAI 1984

Dato 11.5.84	Konstr./Tegnet <i>[Signature]</i>	Tracel	Målestokk 1:100	
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent		
Tegn. som viser de fasader som endres ved den ønskede forandring.				Erstatning for Erstattet av
				Byggh.: Sren G. Gundersen Tomt: Amundrudvn. 22
Henvisning		Beregning		3265 Helgerodg

8

7

6

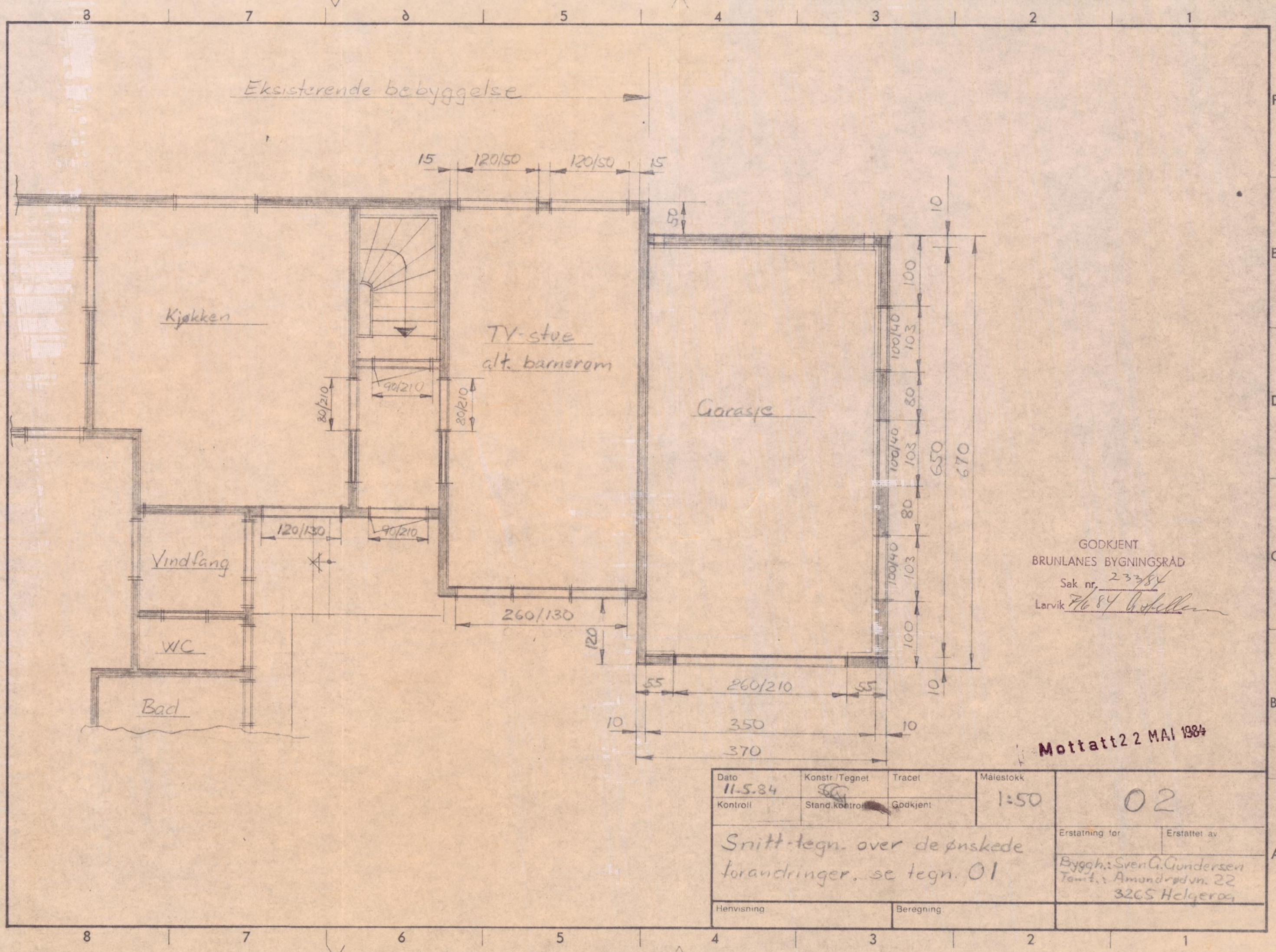
5

4

3

2

1



Eksisterende bebyggelse

Kjøkken

TV-stue
alt. barnerom

Garasje

Vindfang

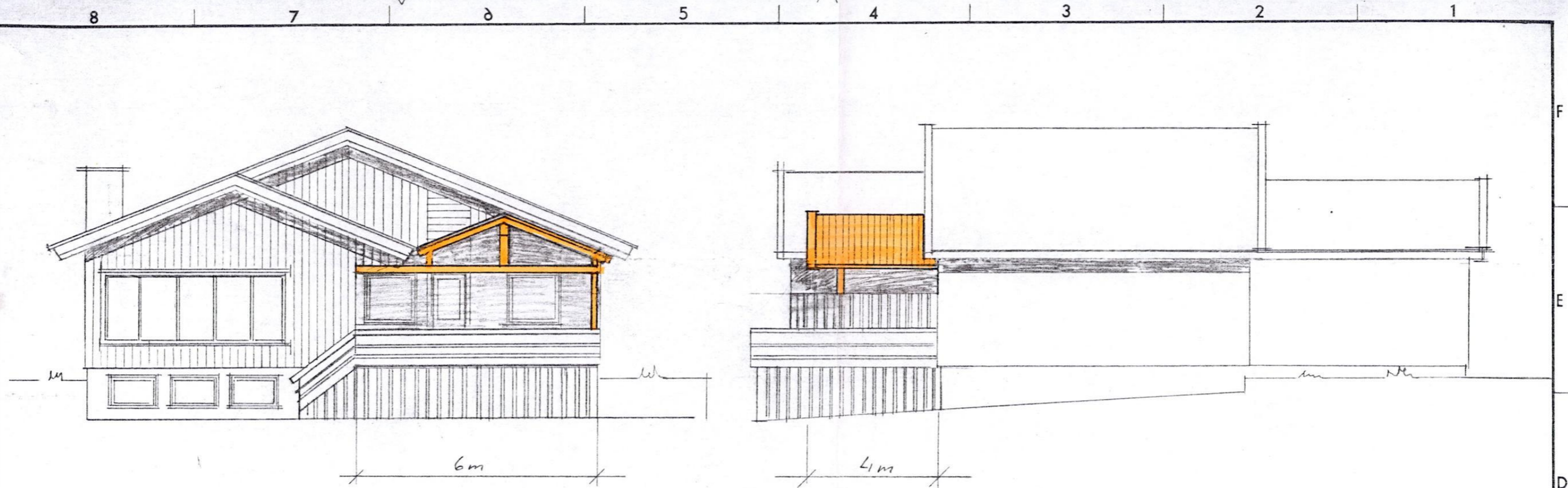
WC

Bad

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 233/84
Larvik 26.84 *B. Sellen*

Mottatt 22 MAI 1984

Dato 11.5.84	Konstr./Tegnet <i>[Signature]</i>	Tracet Godkjent	Målestokk 1:50	02	
Kontroll	Stand.kontroll				
Snitt-tegn. over de påskede forandringer. se tegn. 01				Erstatning for	Erstattet av
				Byggh.: Sven G. Gundersen Tovst.: Amundrudvn. 22 3265 Helgeroa	
Henvising		Beregning			

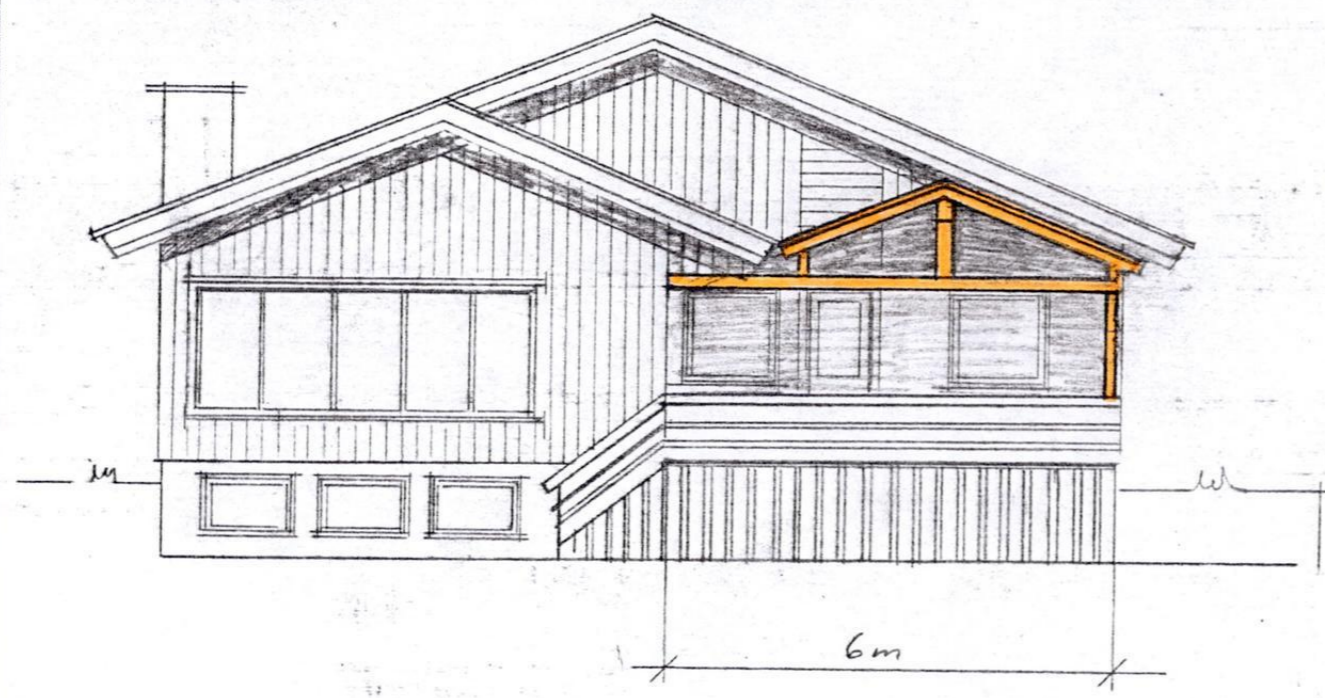


Mot vest

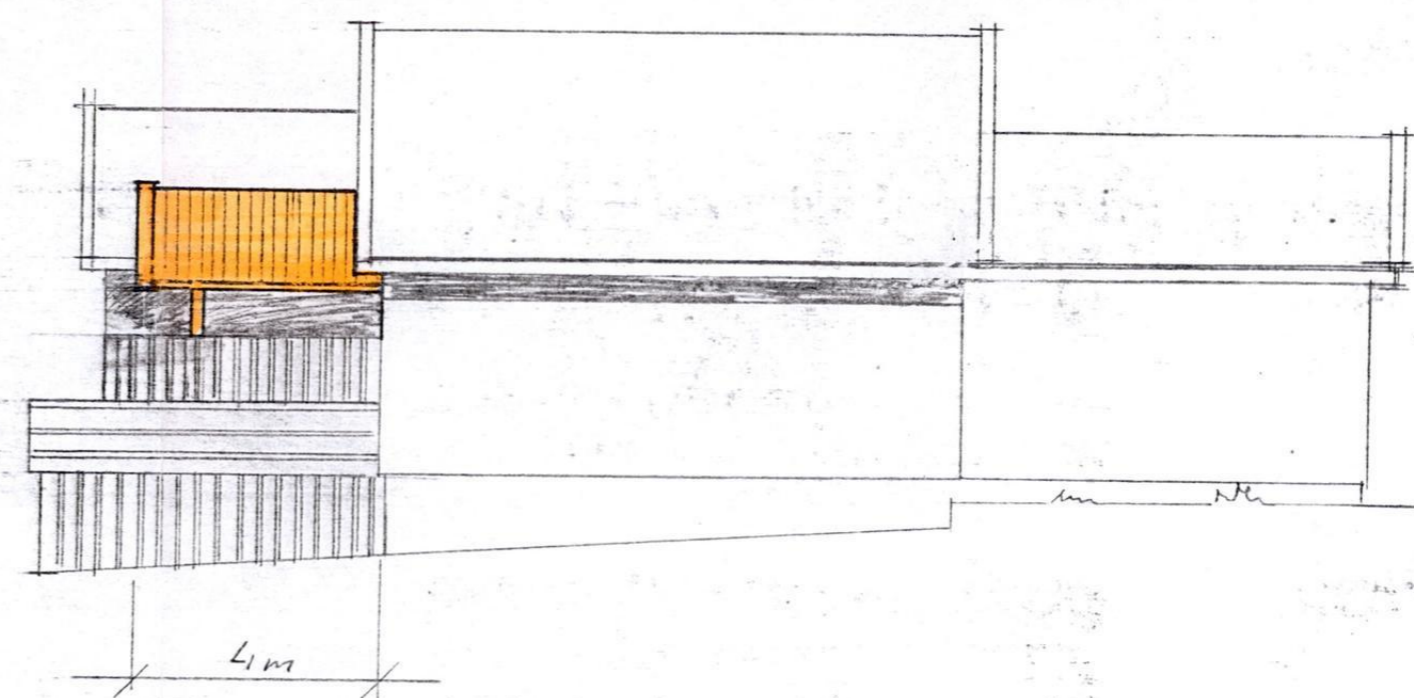
Mot sør

Sven Gunnar Gundersen
Amundrødvn. 22
3265 Helgeroa

Dato 2.7.89	Konstr./Tegnet 	Tracet	Målestokk 1:100	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
Overbygging av terrasse med klare takpaneler.			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		



Mot vest



Mot sør

Sven Gunnar Gundersen
 Amundrødvn. 22
 3265 Helgeroa

Dato 2.7.89	Konstr./Tegnet 	Tracet	Målestokk 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
Overbygging av terrasse med klare takpaneler.			Erstatning for:
			Erstattet av:
Henvising:		Beregning:	

Brunlanes kommune
BYGNINGSKONTROLLEN.

Amundrød....., den 29. 11. 73.

FERDIGATTEST.

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Amundrød, gnr. 92, nr 150, tomt F-6.
Arbeidets art: Nybygg.
Bygningens art: Enebolig.
Byggherre: Sven Gundersen, søster Helgeroa
Bygganmelder: — — — — —
Ansvarshavende: Byggesjef Hans Sannes Larvik

Ovennevnte byggarbeider er utført under lovmessig tilsyn
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Følgende arbeider sjemter:

Utvendig trapp.

Truss ikke pussert utvendig.

Kjellervinduer ikke innpusset.

Håndlist ~~Kjellertrapp~~ og røllverk Kjellertrapp.....

Dører og skillevegger: Kjeller.

Vegger i Lobbysrom ikke pussert

Ette fullmakt

D. W. S. Sørensen

Bygningssjef.

Ass. ing.

Arbeidene forutattes utført innen 1. juni 1974.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for ved eldre bygninga vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	150	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Amundrødveien 22, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Ferdigattest 1973	1973	250 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg bolig	godkjent 1982	ikke oppgitt m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg for garasje	godkjent 1984	ikke oppgitt m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Tak over terrasse omsøkt 1989. Foreligger ikke vedtak i vårt arkiv		m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

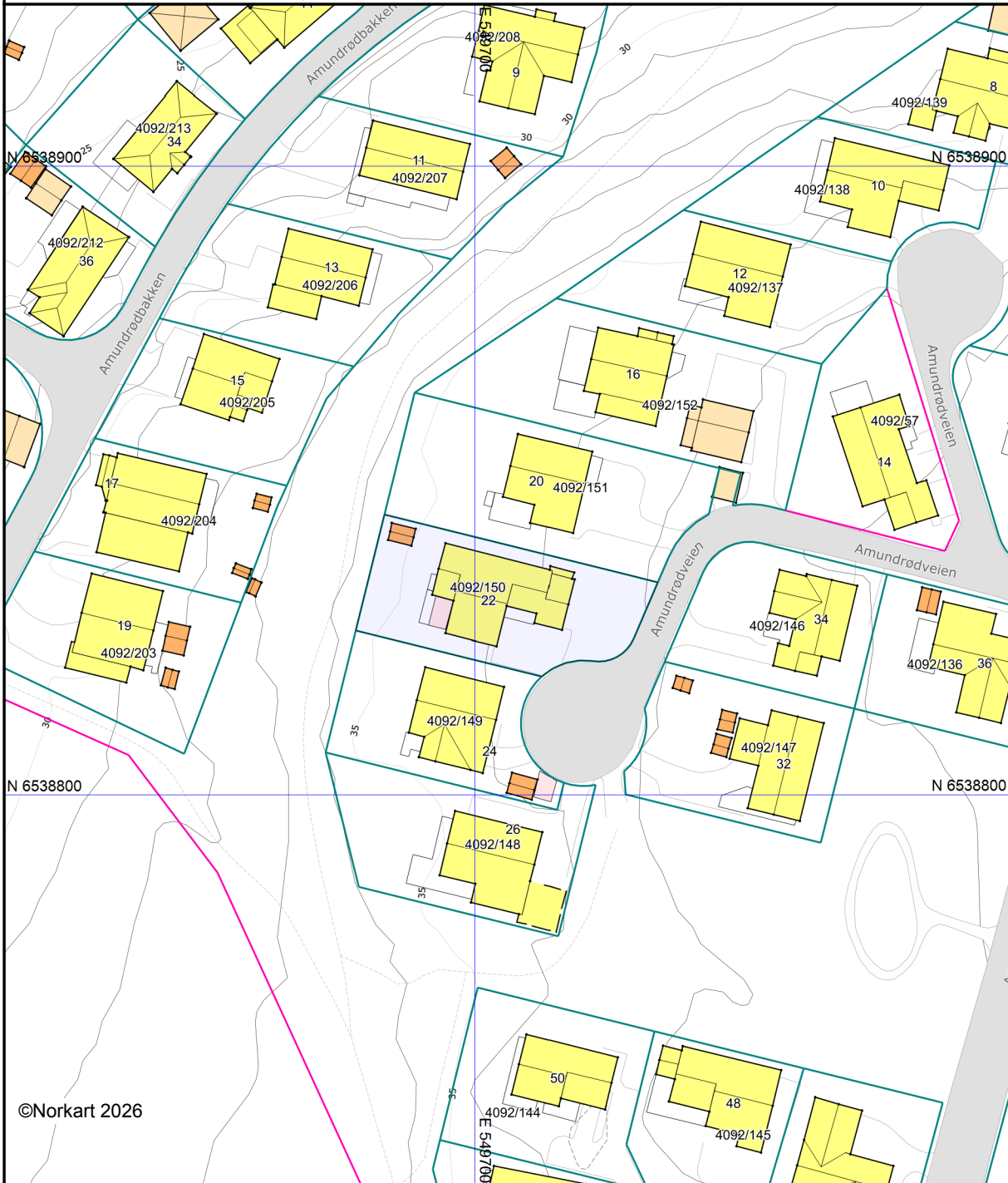
Grunnkart

Eiendom: 4092/150
Adresse: Amundrødveien 22
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



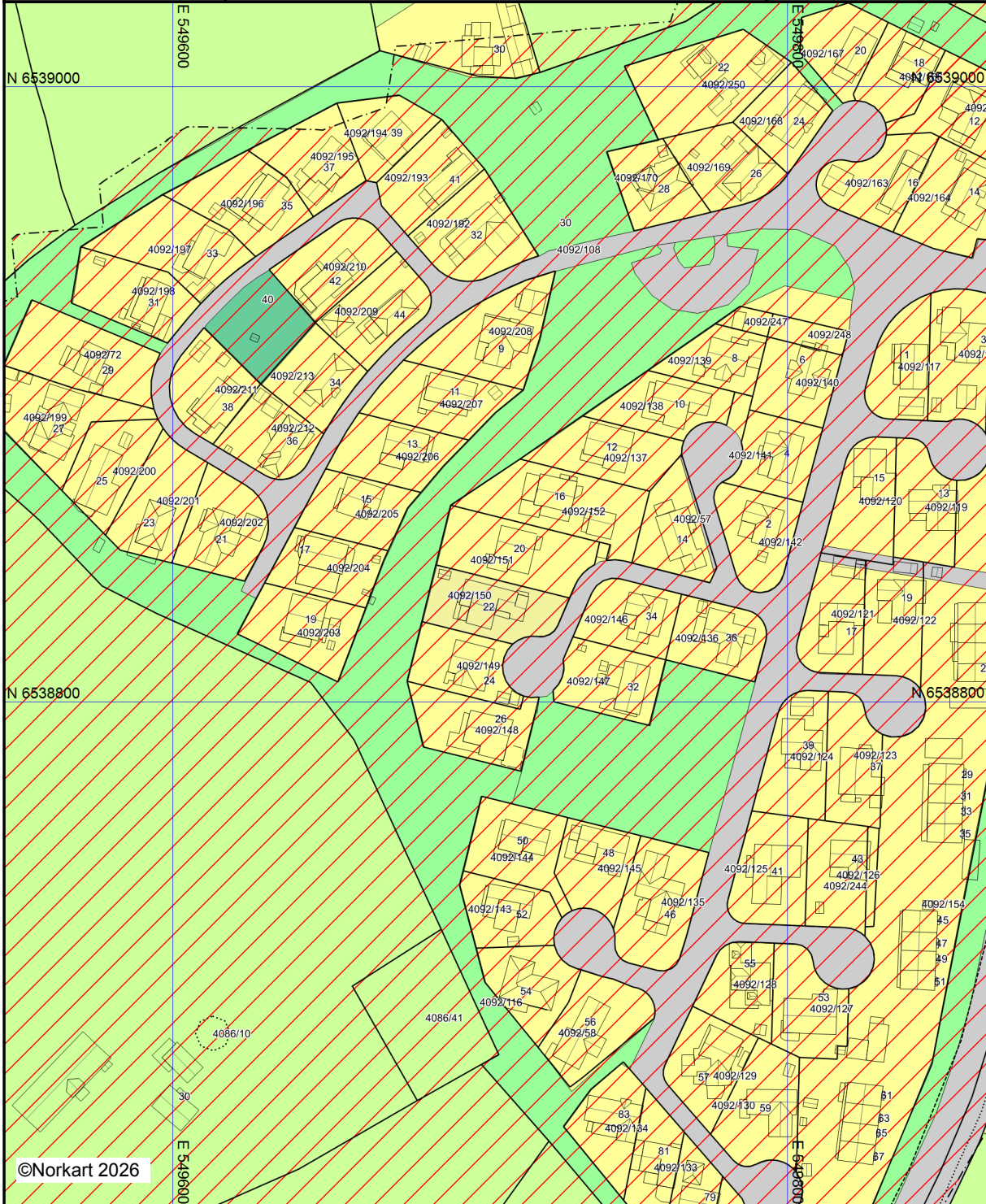
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4092/150
Adresse: Amundrødveien 22
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

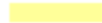




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

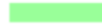
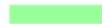
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

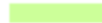
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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



Larvik kommune

Ledningskart

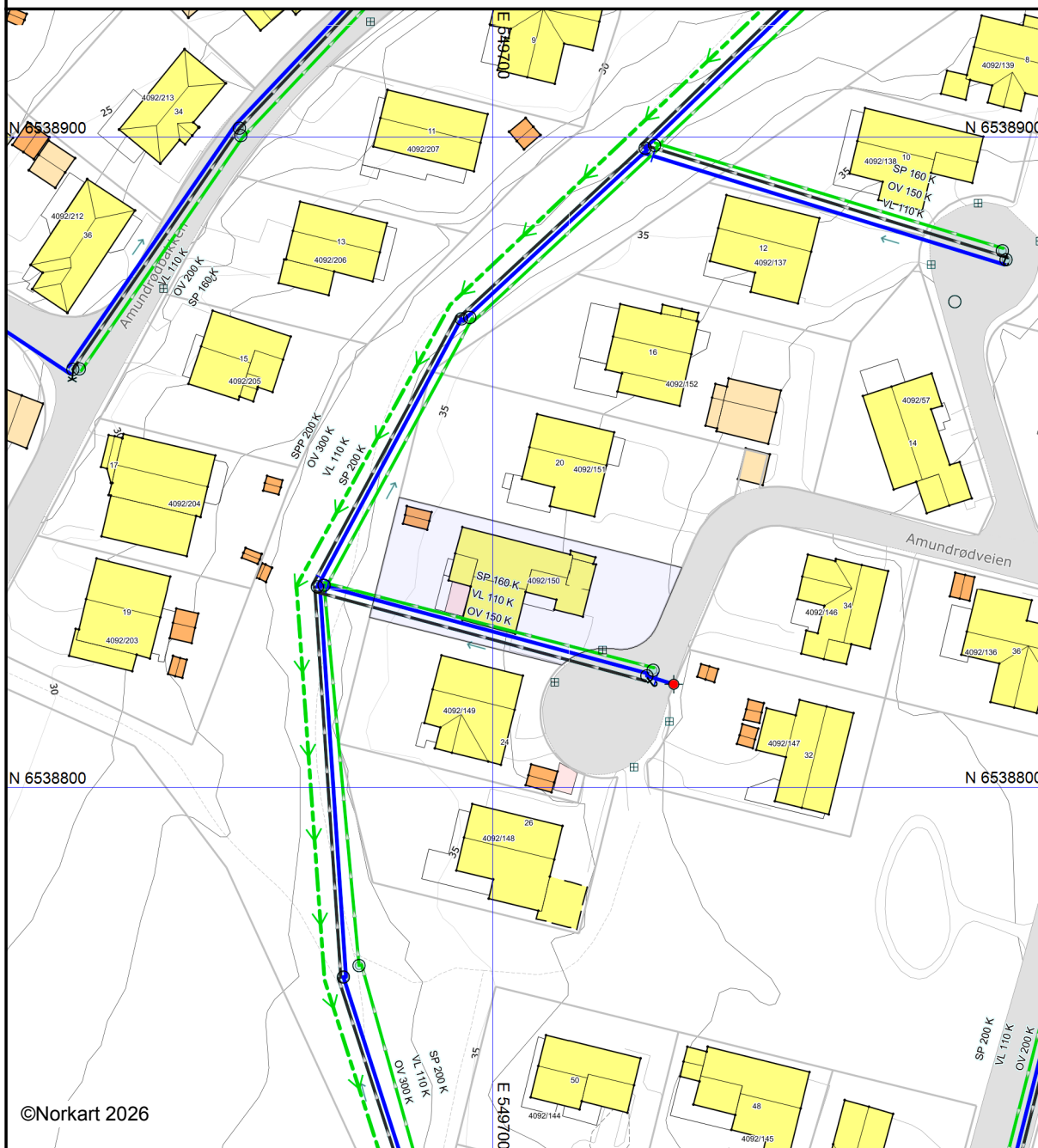
Eiendom: 4092/150
Adresse: Amundrødveien 22
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2026

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.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4092/150//





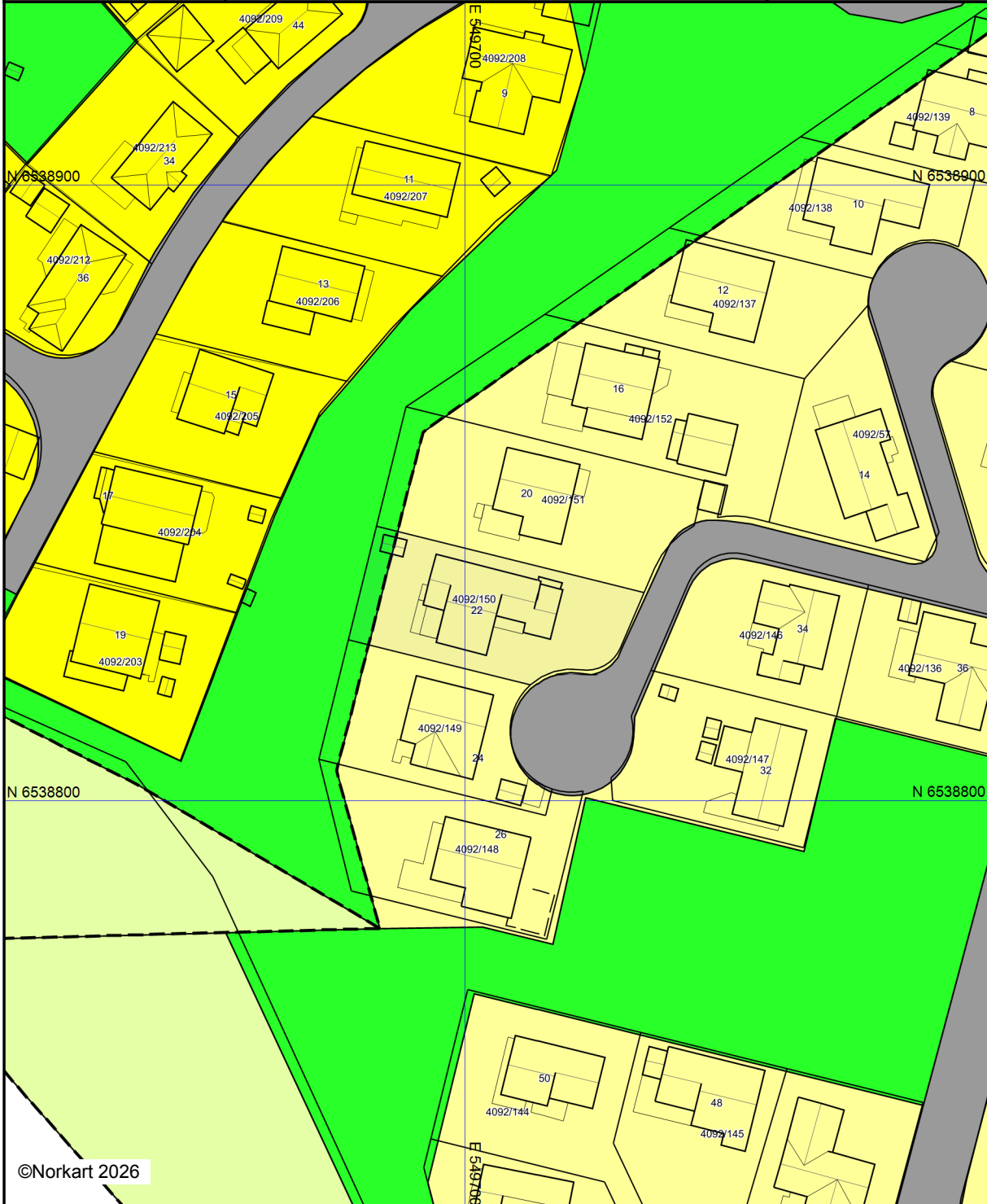
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4092/150
Adresse: Amundrødveien 22
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

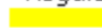
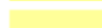



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring




Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (




-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,












-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense

Bygninger

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	150	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrødveien 22, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

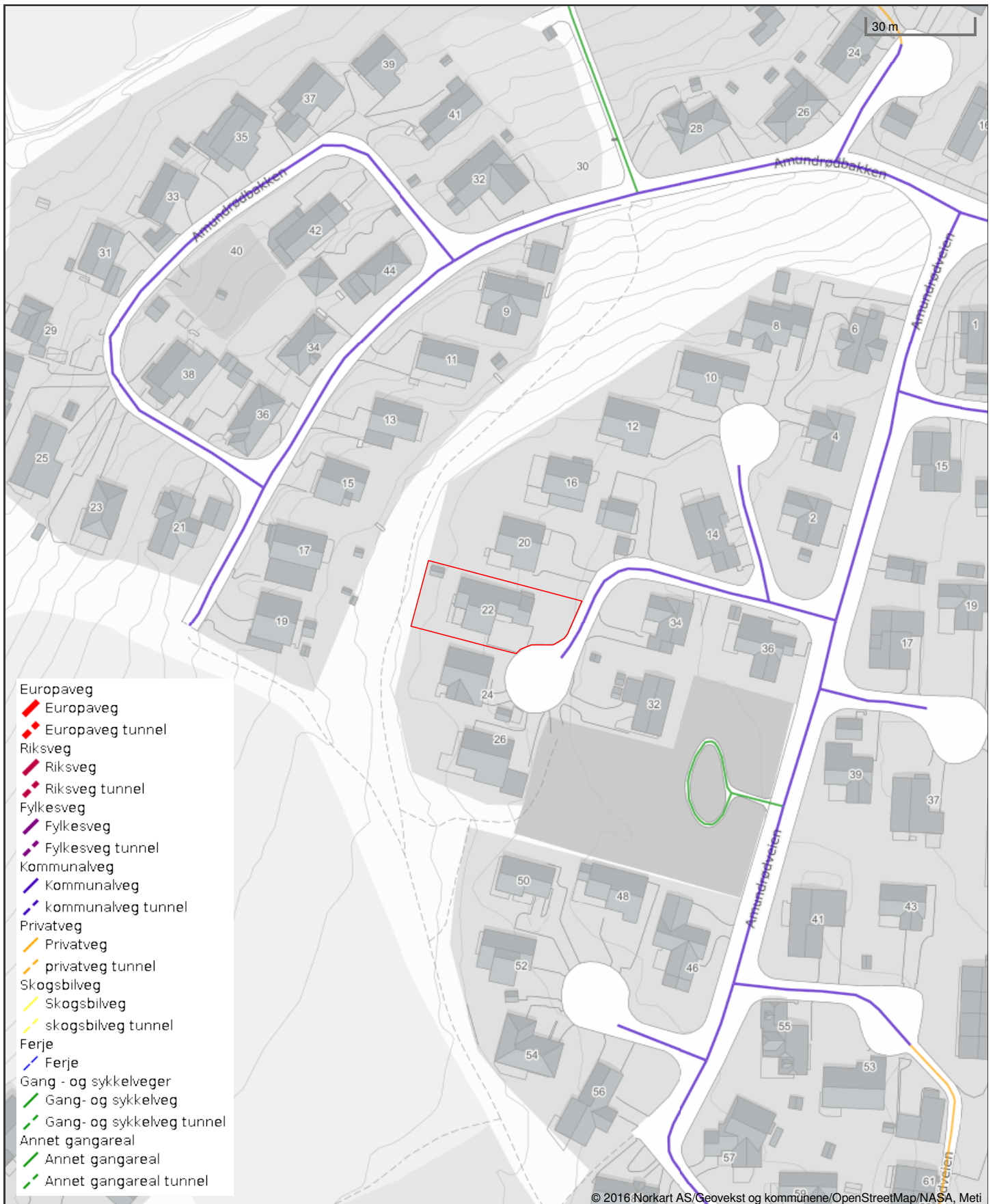
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4092/150//



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.

Amundrødveien 22

Nabolaget Helgeroa - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Amundrød Brunlanesveien	6 min	🚶
Linje 206, 208	0.4 km	
Larvik stasjon	17 min	🚆
Linje RE11, RX11	13.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	🚆

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
203 elever, 13 klasser	0.5 km	
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
304 elever, 22 klasser	11.6 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
209 elever, 10 klasser	13.2 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min	🚶
226 elever, 22 klasser	16.8 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	22 min	🚶
1620 elever	15.6 km	
Sandefjord videregående skole	29 min	🚶
1880 elever	27.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	12 min	🚶
------------------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

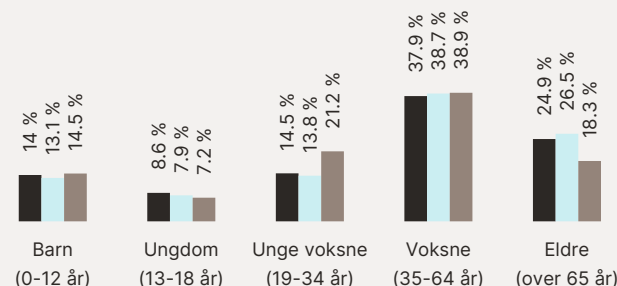


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgeroa	1 367	626
Helgeroa/Nevlunghamn	2 047	959
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Helgeroa barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
71 barn	0.6 km	
Torpeløkka barnehage (0-5 år)	21 min	🚶
45 barn	1.6 km	
Vårtun barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
11 barn	3 km	


Dagligvare


Meny Helgeroa	11 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.7 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

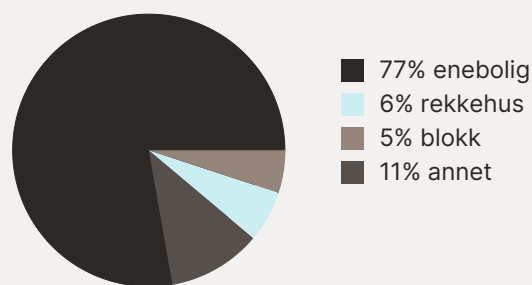
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

 Trafikk
Lite trafikk 82/100





Sport

-  Berg barneskole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Nesjarbanen Karlsro 12 min 
Ballspill, fotball 0.8 km
-  Family Sports Club Langestrand 15 min 
-  Mudo Stavern 15 min 

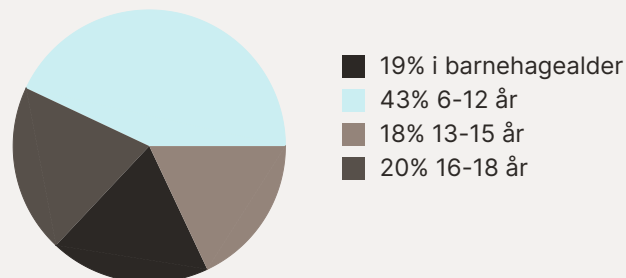
Boligmasse



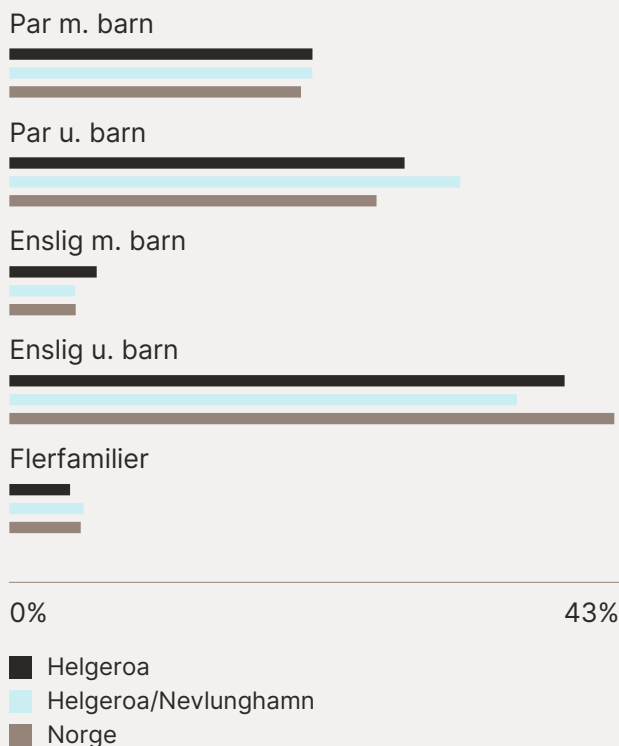
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 15 min 
-  Vitusapotek Helgeroa 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

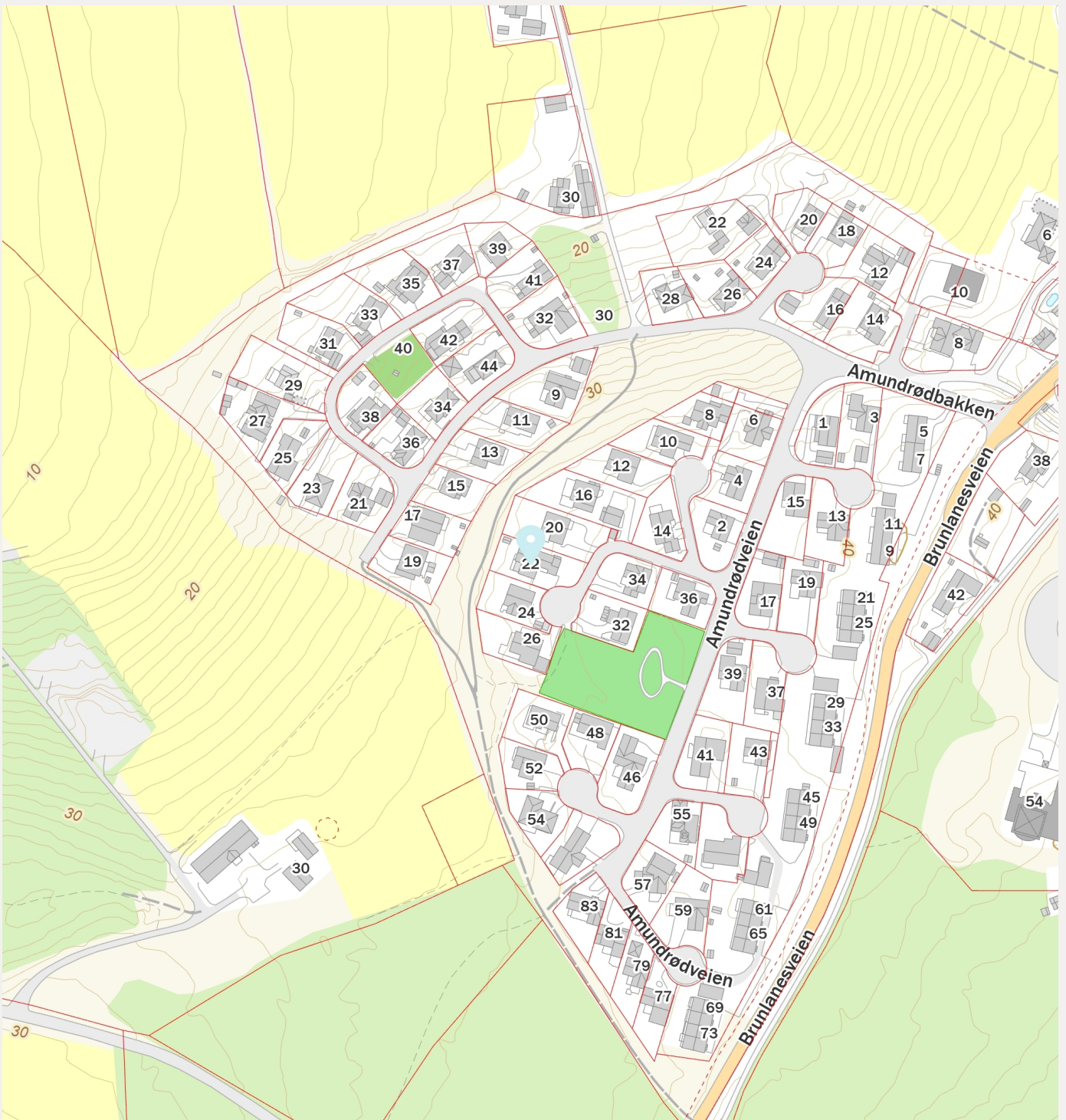


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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