

Egenerklæring

Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAMN

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løvallveien 156	Løvallveien 156	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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?

Bolig ble satt opp og arvet av foreldrene til avdøde (Sigmund Løvall) og bror (Tormod Løvall). År ukjent, se tinglyste dokumenter

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Beckstrøm, Knut

Selger

Løvall, Tormod

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Hytte (rehabiliteringsprosjekt, alt. oppsett av ny hytte) på selveiet tomt med flott og skjermet beliggenhet. Nærhet til sjøen og mulighet for sjarmerende og fin utsikt mot sjøen/Nevlunghavn hvis det feiles en del trær i forkant, på grunneiers tomt. Må avtales med og evt kompenseres

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 59711786

Egenerklærings skjema

Name

Knut Beckstrøm

Date

2026-05-10

Name

Tormod Løvall

Date

2026-05-10

Identification



Knut Beckstrøm

Identification



Tormod Løvall



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Knut Beckstrøm
Tormod Løvall

10/05-2026
18:41:12
10/05-2026
18:43:44

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAVN

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299331

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162830155

Gårdsnummer

4110

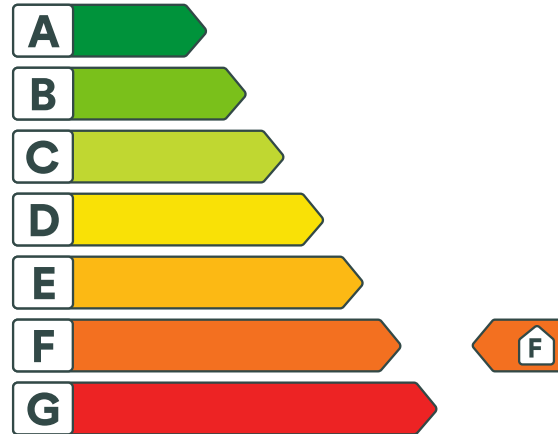
Bruksnummer

6

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

1977

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

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

373,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

380,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 807 kWh



Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAVN



Detaljering

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



Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAVN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



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>



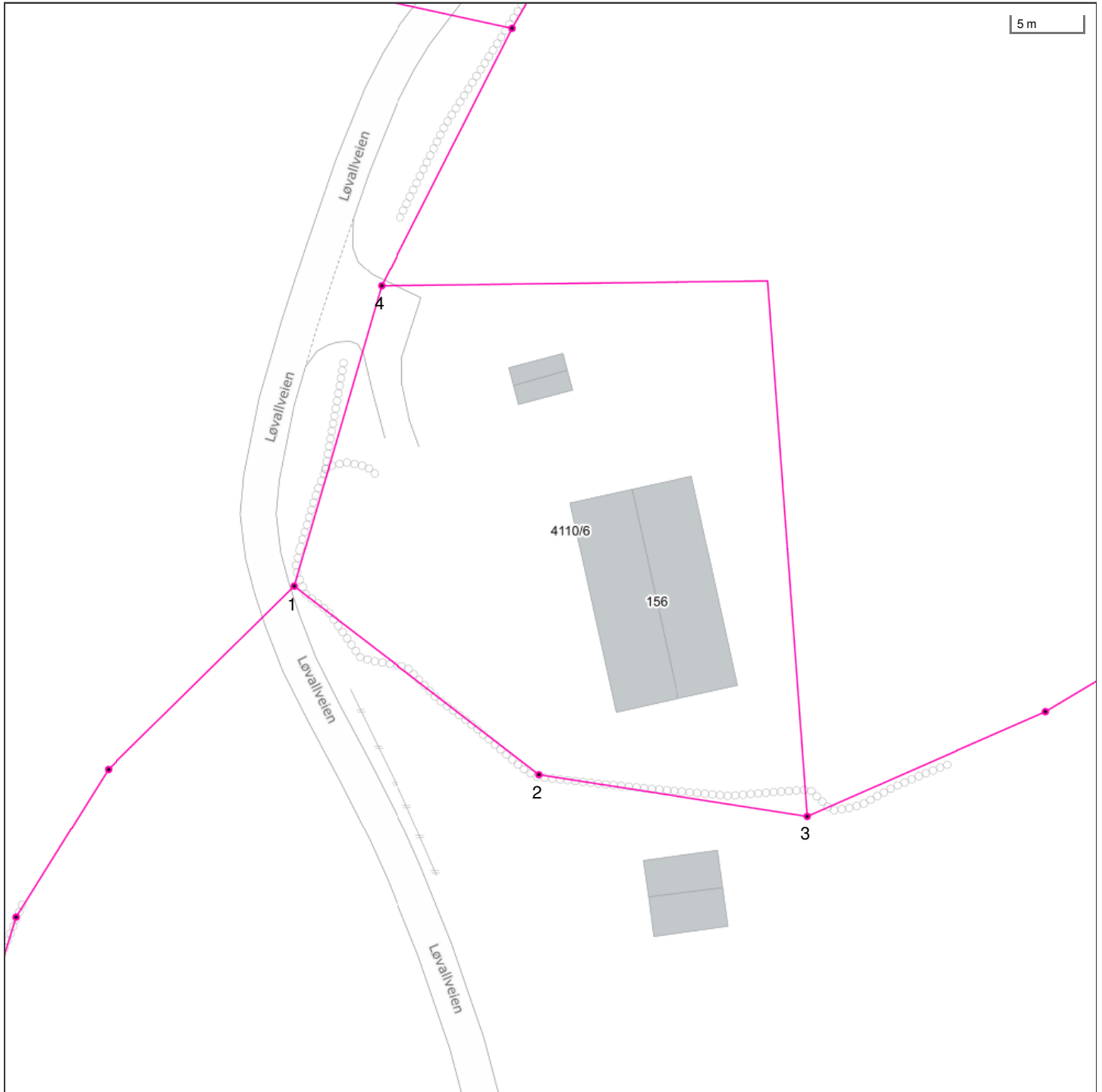
Spørsmål om energiattesten

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>

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4110/6//

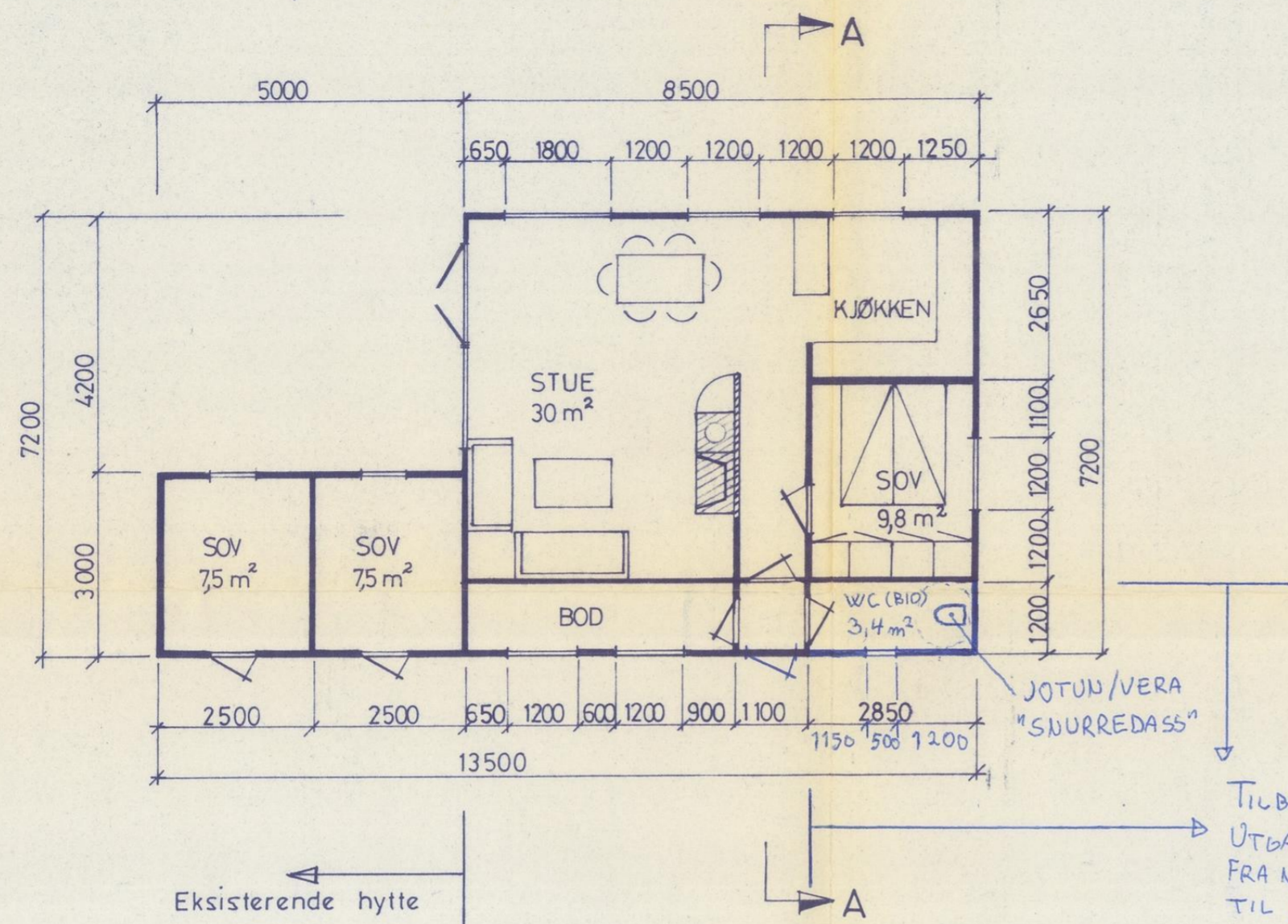


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

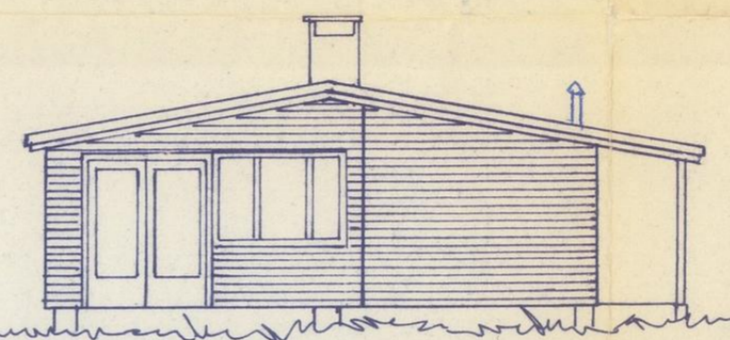
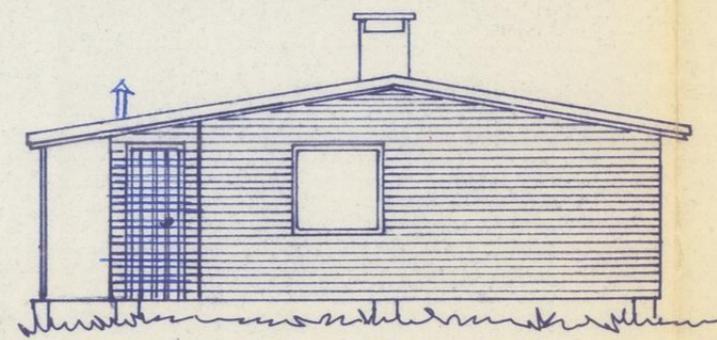
- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr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

Areal og koordinater for eiendommen

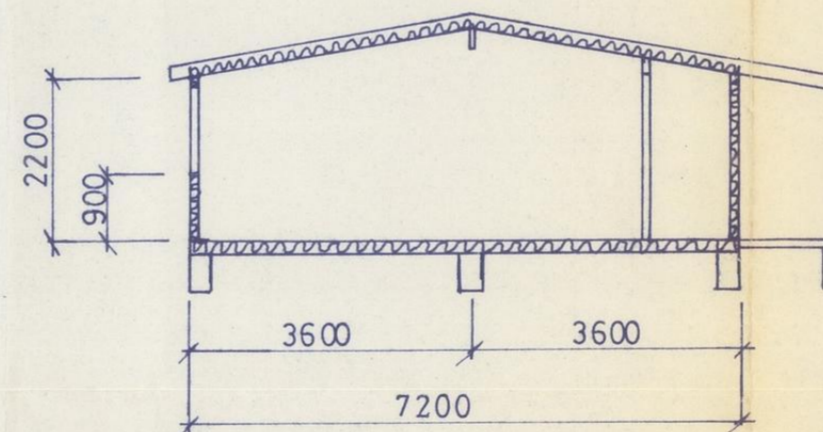
Areal	1 045,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6537528,62	Øst	551186,23	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6537523,73	551168,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,03	
2	6537510,72	551185,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,74	
3	6537508,04	551204,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,16	
4	6537544,96	551174,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,00	



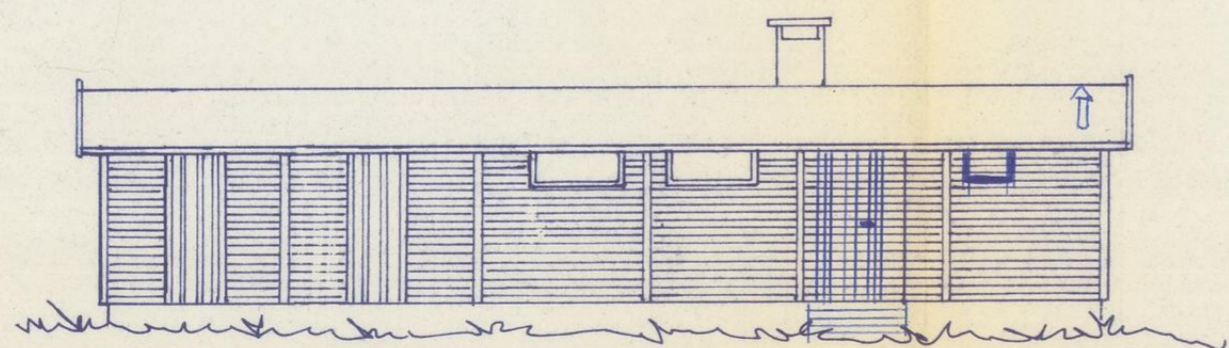
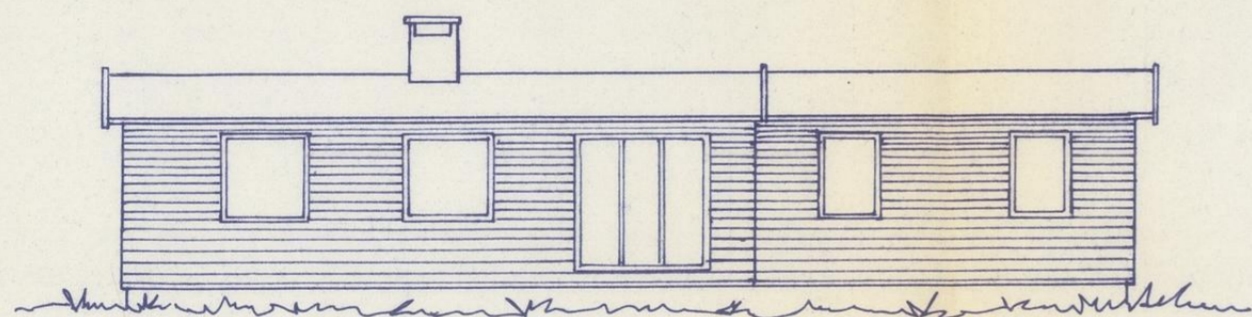
TILBYGG 3,4 m²
UTGANGSDØR FLYTTES
FRA NUVÆRENDE STED (NORD)
TIL BAKSIDE. (ØST)



Takhelling 10°



Snitt A-A



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 239/82
Larvik 26/8-82
hultersen

Mottatt 28 JUNI 1982

HYTTE TIL K LØVALL

PLAN, SNITT OG
FASADER

Mål.: 1:100

Tegn.: bygn. ing.
B. Thon

25/5-77

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



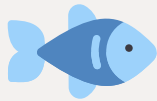
Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Løvallveien 156

Avstand til sjø

219 m



Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	33 min	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min	 15.1 km
Holhjem Linje 206	17 min	 1.5 km
Karlsro Linje 206	4 min	 2.3 km

Avstand til byer

Stavern	15 min	
Larvik	19 min	
Sandefjord	32 min	
Porsgrunn	33 min	
Skien	44 min	
Oslo	1 t 42 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	5 min	
Nevlunghavn, Larvik	5 min	

Havner i området

- Nevlunghavn Gjestehavn
- Helgeroa Gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

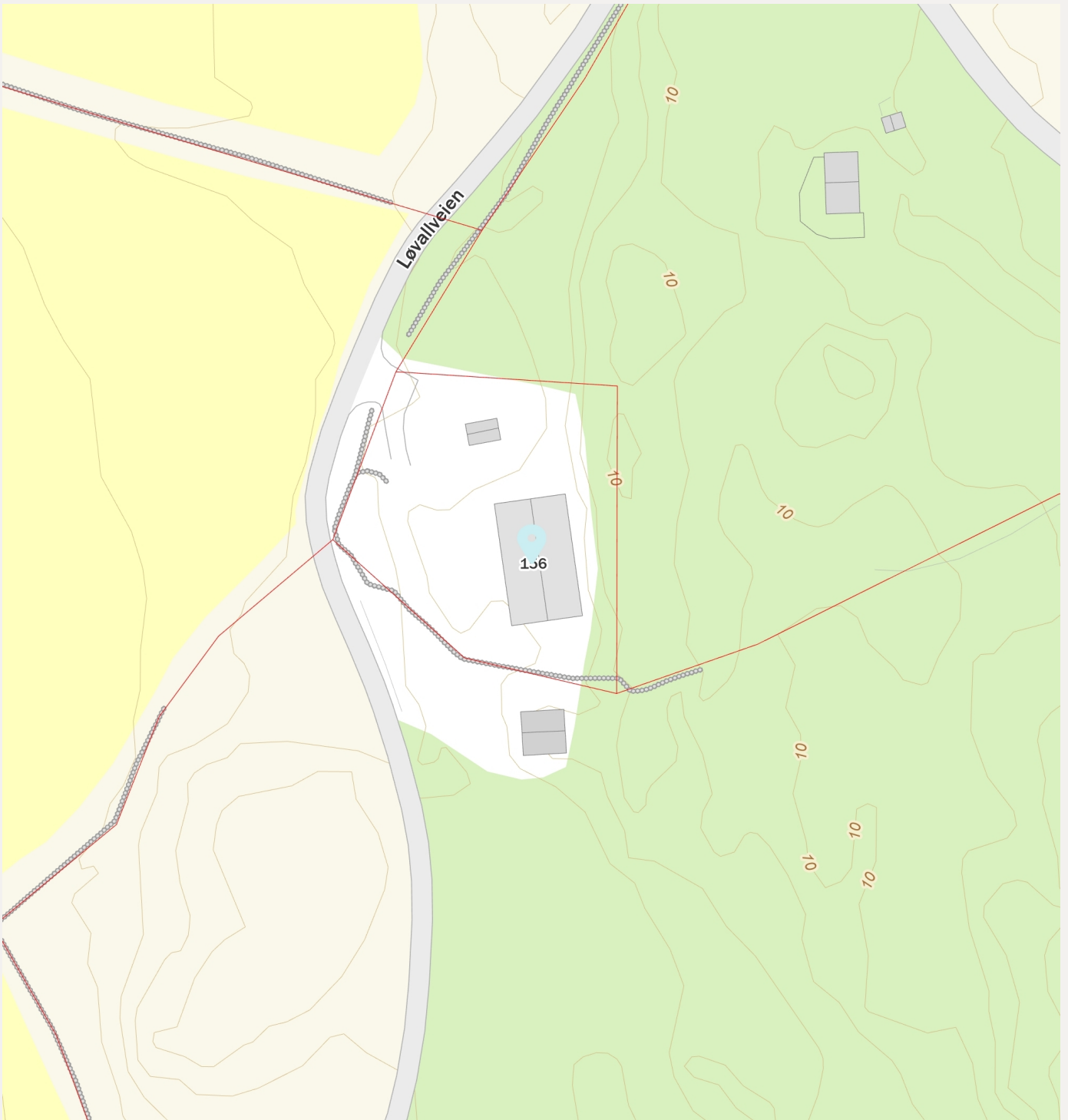
Omrestranda badeplass	4 min	
Langholtstranda badeplass	7 min	
Omlidstranda badeplass	8 min	
Blokkebukta Camping badeplass	9 min	
Sandvika badeplass	9 min	
Oddane sand badeplass	10 min	
Kjærstranda badeplass	9 min	
Barkevika badeplass	11 min	

Sport

Nesjarbanen Karlsro Ballspill, fotball	4 min	 2.2 km
Nesjarhallen flerbrukshall Aktivitetshall	5 min	 2.6 km
Mudo Stavern	16 min	
Family Sports Club Langestrand	17 min	

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	4 min	 2.5 km
Rema 1000 Veldrebakken PostNord	14 min	 12.4 km



Tilstandsrapport for bolig

Løvallveien 156, NEVLUNGHAVN



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Løvallveien 156 3296 NEVLUNGHAVN Gnr: 4110 Bnr: 6	Fritidsbolig	1977	74 m ²	60 m ²	14 m ²
Oppdragsnr.	260521-001				
Befaring / Rapport	26.05.2026 / 22.05.2026				
Tilstede	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	<p>Hytte beliggende i usjenerte omgivelser på Løvall nær Nevlunghavn i Brunlanes. Hyttas opprinnelige byggeår kan ikke sies med sikkerhet, men kommunale opplysninger oppgir tilbygging i henholdsvis 1977 og 1982. I denne rapporten blir 1977 satt som byggeår.</p> <p>Hytta bærer en gjennomgående betydelig slitasjegrad både inn- og utvendig. Påregn betydelig renoveringstiltak.</p>
Planløsning	<p>Planløsningen består av stue, gang, entré, dusjbad, 2x innebod, soverom og kjøkken, samt to rom med utvendig tilgang. Innvendige overflater har vinylbelegg på gulv og panel på vegger og himlinger, fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Overordnet fremstår overflatene betydelig slitt.</p>
Byggemetode	<p>Fundamentering med ringmur av betong fra byggeår. Varierende skogsterrang rundt bygget. Yttervegger i bindingsverk med kreosotbehandlet stående trekledning fra byggeår. Vinduer og terrassedør er fra byggeår i original utførelse, og fremstår samlet i sterkt nedslitt stand.</p> <p>Taktekket består av banelagt papp opplyses skiftet i 1982, med renner av stål og sink. Taket fremstår slitt og lekkasje rundt pipe gjelder.</p> <p>Takoverbygget terrasseplating i trekonstruksjon ved inngangspartiet.</p> <p>Maurangrep både inn- og utvendig er registrert - påregn at skadeomfanget forårsaket av storkmaur er større enn hva som lot seg vurdere fra overflateinspeksjon.</p>
Kjøkken og våtrom	<p>Kjøkken i 1.etg med innredning fra byggeår — vinylgulv, ventilator over stekeovn og eldre rør av kobber og plast under vask. Innredningen er vesentlig slitt med kombinasjon av heltre og foliert spon, og levetiden er utgått. Toalettrom i 1.etg fra byggeår, renovering må påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.</p>
Tekniske anlegg	<p>For undertegnede er det ukjent hvilken vann- og avløpsløsninger hytta her. Innvendig trykkvannsrør av kobber med tappepunkter på både kjøkken og toalettrommet. Toalettløsning med tank av glassfiber montert under hytta.</p> <p>Elektrisk anlegg er gjennomgående i opprinnelig stand fra byggeår, med sikringsskap med porselens skrusikringer og eldre type jordfeilbryter.</p> <p>Pusset og malt åpen peis med antatt teglpipe fra byggeår.</p>

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den 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 befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringsstidspunktet 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

Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAVN

Gnr 4110 / Bnr 6 ·

Byggeår 1977 (BF69)	Boligtype Fritidsbolig	BRA 74 m²
Oppvarming —	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Privat / Privat
Hjemmelshaver Knut Beckstrøm	Tilstede / oppl. Undertegnede	—
Byggemåte Bærende yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak.		

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (50 km/t)
Høyde over havet	7 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+4.3m), Ø (+2.4m), SØ (+2.1m)
Fall mot grunnmur	Ø-vegg: 7.9%
Vær ved befaring	12.8 °C, delvis skyet, 4.7 m/s (SV), 91 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 20 mm (7 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
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	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

TG 3 Avvik som må utbedres (12 KP)

VÅTROM

4 KP

Toalettrom / servantrum - Gulv	Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Utettheter ved sluk og gjennomføringer har gitt langvarig fuktpåvirkning. <i>Kostnadsanslag: 100 000 - 200 000 kr (inkl. mva)</i>
Toalettrom / servantrum - Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Langvarig fuktpåvirkning fra utette gjennomføringer og sluk. <i>Kostnadsanslag: 20 000 - 100 000 kr (inkl. mva)</i>
Toalettrom / servantrum - Sluk, membran og tettesjikt	Manglende og defekt tetting ved sluk og gjennomføringer. Levetiden er utgått. <i>Kostnadsanslag: 100 000 - 200 000 kr (inkl. mva)</i>
Toalettrom / servantrum - Vegger og himling	Tapet er uegnet som overflate i våtsone. Fukt har trengt inn over tid gjennom utette gjennomføringer. <i>Kostnadsanslag: 100 000 - 200 000 kr (inkl. mva)</i>

INNVENDIGE OVERFLATER

Vegger og himling	Eldre lekkasje har gitt vedvarende fuktbelastning i konstruksjonen, som har svekket himlingsplaten og gitt grobunn for trespisende maur i fuktig treverk. <i>Kostnadsanslag: 100 000 - 200 000 kr (inkl. mva)</i>
--------------------------	--

VINDUER OG DØRER

2 KP

Dører og terrassedører	Terrassedør fra byggeår med levetid utgått og aldersrelatert slitasje på treverk og tetting. <i>Kostnadsanslag: 20 000 - 100 000 kr (inkl. mva)</i>
Vinduer	Vinduer fra byggeår med levetid utgått. Manglende vedlikehold av overflatebehandling har gitt fuktinntrengning og råte i karm. <i>Kostnadsanslag: 200 000 - 500 000 kr (inkl. mva)</i>

ETASJESKILLERE

Skjevhet og høydeforskjeller	Stokkmaur har over tid gnagd seg inn i trebjelkelaget med svekkelse av bærende treverk som følge. Underliggende krypkjeller med fuktbelastning bidrar til forhold som opprettholder skadedyraktivitet. <i>Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)</i>
-------------------------------------	---

SKADEDYR

Skadedyr og fuktkrevende insekter	Etablert maurkoloni med tilkomst til trekonstruksjoner. Stokkmaur etablerer reir i fuktbelastet treverk, forenlig med fuktforhold i krypkjeller. <i>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</i>
--	---

YTTERVEGGER / FASADE

Konstruksjon	Kledning montert uten luftespalte mot stenderverk gir vedvarende fuktbelastning i bærekonstruksjonen. Fuktig trevirke har gitt etableringsforhold for maur over tid. <i>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</i>
---------------------	---

TAKTEKKE OG BESLAG

2 KP

Beslag og gjennomføringer	Gjennomkorrodert beslag med glipper gir direkte vanninntrengning ved nedbør. <i>Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</i>
Taktekning/belegg	Banelagt papp har overskredet forventet levetid. Manglende renhold forsterker nedbrytningen. <i>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</i>

TG 2

Avvik å være oppmerksom på (21 KP)

VÅTROM

2 KP

Toalettrom / servantrum - Utstyr og innredning	Aldersbetinget slitasje. Utstyret har passert forventet levetid.
Toalettrom / servantrum - Vann- og avløpsledninger	Rørføringer fra byggeår med medgått forventet levetid.

KJØKKEN

4 KP

Kjøkken - Innredning og utstyr	Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden er fortsatt funksjonell.
Kjøkken - Vann-/avløp	Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Levetiden er utgått.
Kjøkken - Ventilasjon	Komfyrvakt er ikke installert til tross for krav gjeldende fra 2010.
Kjøkken - Overflater - Gulv	Slitasje.

KRYPKJELLER

Uten innvendig inspeksjon	Manglende innvendig tilkomst gir uavklart situasjon. Korrodert ventilrist reduserer luftgjennomstrømning.
----------------------------------	---

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Konstruksjon	Som resultat av alder vil det oppstå svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer. Dimensjoneringspraksis ved oppføring avviker fra dagens snølastkrav.
Lufting av takverk	Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert.

ILDSTEDER OG SKORSTEINER

Samlet vurdering	Langvarig bruk av teglpipe fra byggeår har ført til svekkelse av fuger og indre pipeløp.
-------------------------	--

VENTILASJON

Tilluft og luftskifte	Naturlig ventilasjon gir variabelt luftskifte avhengig av vind og temperatur. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.
------------------------------	---

VVS

5 KP

Avløpsledninger	Rørenes alder er medgått med mer enn 50%, og fremtidig funksjon kan ikke garanteres.
Avløpsledninger (utvendig)	Rørenes alder er medgått ut over forventet levetid.
Septik/slamavskiller	Manglende dokumentasjon på tilstand og service. Tanken er eksponert for frost.
Vannledninger	Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600.
Vannledninger (utvendig)	Rørenes alder er medgått ut over forventet levetid, og fremtidig funksjon kan ikke garanteres.

YTTERVEGGER / FASADE

Kledning	Mangelfull lufting bak kledning og fravær av musebånd, typisk for perioden.
-----------------	---

TAKTEKKE OG BESLAG

Nedløp og takrenner	Manglende renhold over tid og aldersrelatert slitasje.
----------------------------	--

TERRENGFORHOLD

Tilstand	Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng og krypkjeller.
-----------------	---

FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

Fundamenter	Aldersrelatert svekking av grunnmur kombinert med fravær av drenering og fuksikring.
--------------------	--

BALKONGER / TERRASSER

Tilstand	Rekkverk ikke oppgradert til gjeldende forskriftskrav.
-----------------	--

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	74.2 m ²	60.2 m ²	14.0 m ²	—	20.0 m ²	—
Sum	74 m²	60 m²	14 m²	—	20 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) · Målereregler iht. NS 3940:2023

1. etasje	m ²
Stue	30.0 m ²
Kjøkken	6.9 m ²
To rom utvendig tilgjengelig	14.0 m ²
Soverom 1	8.8 m ²
Dusjbad	4.2 m ²
Gang	3.0 m ²
Entrè	1.5 m ²
Innebod	4.6 m ²
Innebod 2	1.2 m ²

Kommentarer: De to rommene satt som BRA-e er ikke innvendig besiktiget da dørene var låst - kun utvendig målt. Avvik i arealet kan forekomme.

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.

Fundamenter

TG 2

Ringmur av betong fra byggeår. Manglende drenering og fuktsikring registrert.

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert svekking av grunnmur kombinert med fravær av drenering og fuktsikring.

Konsekvens: Fukt kan trenge inn i grunnmur og gi skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Grunnforhold: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Opplysningen 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 fuktsikring av grunnmuren vurderes.

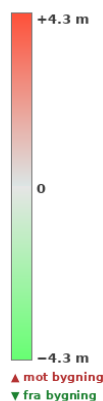
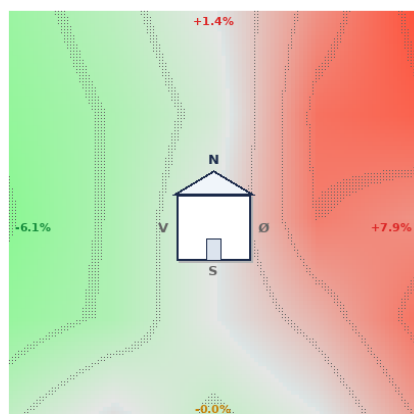
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Terrenget har stedvis fall inn mot bygget fra bakkant i varierende skogsterreng.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot fundamenter.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+1.4% (+0.8°)	Fall mot vegg
Øst	+7.9% (+4.5°)	Fall mot vegg — risiko
Sør	-0.0% (-0.0°)	Tilnærmet flatt
Vest	-6.1% (-3.5°)	Fall fra vegg

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

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 3

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.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 3

Betydelig angrep av stokkmaur er registrert med synlig boremel og nedbrutt treverk i gulvkonstruksjon og vegg ved gulvnivå. Svanker og skjevheter registreres i gulvet. Konstruksjonen er ikke vurdert underfra.

Årsak til forhøyet TG: Stokkmaur har over tid gnagd seg inn i trebjelkelaget med svekkelse av bærende treverk som følge. Underliggende krypkjeller med fuktbelastning bidrar til forhold som opprettholder skadedyaktivitet.

Konsekvens: Videre nedbrytning kan gi svikt i etasjeskiller. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen, og utbedring må påregnes.

Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)

Levetid:  61 % • 49/80 år

Fasade/yttervegger

TG 3

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.

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

Yttervegg – Konstruksjon

TG 3

Yttervegg i bindingsverk med kreosotbehandlet stående trekledning. Omfattende maurangrep registrert i stenderverk ved veggfot, med organisk materiale synlig innvendig.

Årsak til forhøyet TG: Kledning montert uten luftespalte mot stenderverk gir vedvarende fuktbelastning i bærekonstruksjonen. Fuktig trevirke har gitt etableringsforhold for maur over tid.

Konsekvens: Bæreevnen i stenderverket kan være redusert. Videre angrep gir risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner og innvendige overflater.

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

Levetid:  61 % • 49/80 år

Yttervegg – Kledning

TG 2

Fasadekledning av stående kreosotbehandlet trepanel med aldersbetinget overflateslitasje. Kledningen er montert uten luftespalte, og gnagesikring i nedkant er ikke synlig.

Årsak til forhøyet TG: Mangelfull lufting bak kledning og fravær av musebånd, typisk for perioden.

Konsekvens: Risiko for skjult fuktskade i stenderverk bak kledning. Råteskadede bord må påregnes byttet.

Levetid:  196 % • 49/25 år



Vinduer og dører

TG 3

Vinduer og terrassedør er fra byggeår i original utførelse, uten dokumentert utskiftning eller oppgradering. Samlet fremstår vindusmassen i sterkt nedslitt stand.

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

Vinduer

TG 3

Vinduer av malt treverk med enkeltglass og varevinduer fra byggeår. Levetiden er utgått. Knust glass i vindusfløy, råteskadet treverk i nedre karm og vannbrett, samt defekt fugemasse med åpne spalter. Utvendig avflassing ned til bart, grånet treverk.

Årsak til forhøyet TG: Vinduer fra byggeår med levetid utgått. Manglende vedlikehold av overflatebehandling har gitt fuktinntrengning og råte i karm.

Konsekvens: Råteskaden gir åpninger for vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Utskifting må påregnes.

Kostnadsanslag: 200 000 – 500 000 kr (inkl. mva)

Levetid:  140 % • 49/35 år

Dører og terrassedører

TG 3

Terrassedør i stue av treverk fra byggeår med betydelig slitasje. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Terrassedør fra byggeår med levetid utgått og aldersrelatert slitasje på treverk og tetting.

Konsekvens: Kan medføre energitap og fuktinntrengning i tilliggende konstruksjon. Utskifting må påregnes.

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

Levetid:  163 % • 49/30 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.

Konstruksjon

TG 2

Gjennomgående mønedrager av limtre med registrert nedbøyning. Overliggende sperretak er ikke kontrollert.

Årsak til forhøyet TG: Som resultat av alder vil det oppstå svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperre.

Dimensjoneringspraksis ved oppføring avviker fra dagens snølastkrav.

Konsekvens: Nedbøyning kan indikere svekkelse i bærende element og bør følges opp med utvidet kontroll.

Levetid:  98 % • 49/50 år

Lufting av takverk

TG 2

Lufting av takkonstruksjonen er begrenset tilgjengelig for kontroll.

Årsak til forhøyet TG: Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.

Konstruksjon

TG 2

Gjennomgående mønedrager av limtre med registrert nedbøyning. Overliggende sperretak er ikke kontrollert.
Årsak til forhøyet TG: Som resultat av alder vil det oppstå svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer.
 Dimensjoneringspraksis ved oppføring avviker fra dagens snølastkrav.
Konsekvens: Nedbøyning kan indikere svekkelse i bærende element og bør følges opp med utvidet kontroll.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 1

Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke registrert ved befarings.

**Taktekke og beslag**

TG 3

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

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

Takteknning/belegg

TG 3

Banelagt papp som takteknning opplyst fra 1982 med anslagsvis 44 års alder — levetiden er utgått. Takflaten er dekket av tykt lag organisk materiale som holder på fukt, og innvendige fuktskjolder ved pipe bekrefter aktiv lekkasje.

Årsak til forhøyet TG: Banelagt papp har overskredet forventet levetid. Manglende renhold forsterker nedbrytningen.

Konsekvens: Materialer må byttes ut.

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

Levetid: 147 % • 44/30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 3

Utett tak rundt pipe med fuktskjolder og avflassing i himling ved pipegjennomføring.

Årsak til forhøyet TG: Gjennomkorrodert beslag med glipper gir direkte vanninntrengning ved nedbør.

Konsekvens: Aktiv vanninntrengning gir videre fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon.

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

Levetid: 147 % • 44/30 år

Nedløp og takrenner

TG 2

Renner av stål og sink med oppsamling av organisk materiale. Forventet levetid er passert.

Årsak til forhøyet TG: Manglende renhold over tid og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens: Tette renner gir overløp mot fasade og grunnmur med risiko for fuktskader.

Levetid: 147 % • 44/30 år

Undertak/ventilasjon

Undertak ikke tilgjengelig for kontroll. Fuktskjolder innvendig ved pipe indikerer at fukt har trengt inn i konstruksjonen.

Takstiger og snøfangere (HMS)

Takstiger og snøfangere ikke montert. Slakk takvinkel.

Levetid: 126 % • 44/35 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.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 2

Takoverbygget terrasseplattning på ca. 20 kvm ved inngangsparti. Rekkverkshøyde målt til 80 cm, uten toppbord — under gjeldende krav på 1,0 m.

Årsak til forhøyet TG: Rekkverk ikke oppgradert til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens: Fallrisiko over rekkverk. Bør påregnes oppgradert til minimum 1,0 m.

Levetid: 245 % • 49/20 år








Toalettrom / servantrum

TG 3

Bad — 1. etasje

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

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

Vegger og himling TG 3	<p>Vegger med tapet i våtsone. Mørk misfarging og fuktopptak langs veggbunn ved rørgjennomføringer og servant.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Tapet er uegnet som overflate i våtsone. Fukt har trengt inn over tid gjennom utette gjennomføringer.</p> <p>Konsekvens: Risiko for råte og muggvekst i bakenforliggende konstruksjon. Utskifting av overflater må påregnes.</p> <p>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</p> <p>Levetid:  245 % • 49/20 år</p>
Gulv TG 3	<p>Vinylbelegg på gulv med oppløst og misfarget overflate rundt sluk og rørgjennomføringer. Fuktopptak i gulv.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegget fungerer som rommets vannmembran og har passert forventet levetid. Utettheter ved sluk og gjennomføringer har gitt langvarig fuktpåvirkning.</p> <p>Konsekvens: Vann ledes til underliggende konstruksjon med risiko for råte i etasjeskiller. Utskifting av gulv og underlag må påregnes.</p> <p>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</p> <p>Levetid:  245 % • 49/20 år</p>
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	<p>Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Utett rundt sluk med belegg løsnet fra slukkant. Én rørgjennomføring uten tetting, én med delvis mansjett.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Manglende og defekt tetting ved sluk og gjennomføringer. Levetiden er utgått.</p> <p>Konsekvens: Vann ledes direkte til underliggende konstruksjon. Risiko for fuktskade i etasjeskiller.</p> <p>Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)</p> <p>Levetid:  245 % • 49/20 år</p>
Vann- og avløpsledninger TG 2	<p>Plastrør synlige under servant og ved gulvgjennomføringer. lekkasjesymptomer ved gjennomføringer.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Rørføringer fra byggeår med medgått forventet levetid.</p> <p>Konsekvens: Risiko for lekkasje. Utskifting må påregnes ved rehabilitering av rommet.</p> <p>Levetid:  98 % • 49/50 år</p>
Ventilasjon	<p>Rommet er ikke ventilert.</p>
Utstyr og innredning TG 2	<p>Servant i porselen og toalettløsning med kammer under fra byggeår. Avstengningsventil ikke observert.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Aldersbetinget slitasje. Utstyret har passert forventet levetid.</p> <p>Konsekvens: Utskifting må påregnes ved rehabilitering.</p> <p>Levetid:  327 % • 49/15 år</p>
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 3	<p>Fuktopptak konstatert i vegg og gulv ved rørgjennomføringer og langs veggbunn.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktpåvirkning fra utette gjennomføringer og sluk.</p> <p>Konsekvens: Risiko for råte i tilliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser med hulltaking må påregnes.</p> <p>Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p>
Dokumentasjon vanntett sjikt	<p>Ingen dokumentasjon foreligger.</p>



Kjøkken

TG 2

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

Overflater - Vegger og himling

Vegger av panel med montert backsplashplate. Himling av takess-plater. Normal bruksslitasje.

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av vinylbelegg med slitasje som forventet for alder.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Slitasje.

Konsekvens: Påregn oppgradering ved kommende renovering.

Ventilasjon

Ventilator over stekeovn er montert. Utblåsning til friluft er ikke verifisert. Komfyrvakt er ikke 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

Eldre rør i kombinasjon av kobber og plast under vask. Tydelig korrosjon og misfarging rundt avløpskobling forenlig med tidligere lekkasje.

TG 2

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

Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og skader i underskap ved videre bruk.

Innredning og utstyr

Innredningen er vesentlig slitt med kombinasjon av eldre heltre og skap med fronter og skrog av foliert spon. Dobbel vaskekuem i stål med heldekkende benkebeslag. Levetiden er utgått.

TG 2

Årsak til forhøyet TG: Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden er fortsatt funksjonell.

Konsekvens: Kjøkkenbytte bør påregnes innen kort tid. Lekkasjestopper anbefales ved utskifting.

Levetid: **196 %** • 49/25 år

Krypkjeller

TG 2

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

Uten innvendig inspeksjon

TG 2

Krypkjeller under bygget med synlig luke og ventiler i ringmur. Innvendig ikke vurdert pr befaring.

Årsak til forhøyet TG: Manglende innvendig tilkomst gir uavklart situasjon. Korrodert ventilrist reduserer luftgjennomstrømning.

Konsekvens: Skjulte avvik kan foreligge med risiko for uoppdaget fukt- og råteskade på bjelkelag, samt tilkomst for skadedyr. Maurangrep forventes å ha påvirket forhold i krypkjelleren.

Levetid:  98 % • 49/50 år



Skadedyr

TG 3

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 3

Omfattende storkmaur registrert inne i og rundt hytta. Maurtue utenfor med inntrykksvei mot fundament. Museavføring registrert innendørs.

Årsak til forhøyet TG: Etablert maurkoloni med tilkomst til trekonstruksjoner. Storkmaur etablerer reir i fuktbelastet treverk, forenlig med fuktforhold i krypkjeller.

Konsekvens: Storkmaur huler ut treverk og kan svekke bærende konstruksjoner vesentlig. Bekjempelse uten utbedring av underliggende fuktkilde gir kun midlertidig effekt.

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



Pipe og ildsted

TG 2

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

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Byggets pipe antas å være av teglstein. Bygget åpen peis. Sotskjolder på hylleplate over ildstedsåpning indikerer røyklekkasje ved fyring. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig bruk av teglpipe fra byggeår har ført til svekkelse av fuger og indre pipeløp.

Konsekvens: Risiko for røyklekkasje ved fyring. Alder tilsier behov for fremtidige oppgraderinger.

Levetid: 163 % • 49/30 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.

Tilluft og luftskifte

TG 2

Hytta har kun naturlig ventilasjon via ventiler og oppdrift.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon gir variabelt luftskifte avhengig av vind og temperatur. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens og muggvekst i boligen.

VVS

TG 2

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

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

Vannledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår med en alder på anslagsvis 49 år. Forventet levetid er overskredet iht. NS 3600 Tabell C.5.

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

Konsekvens: Utskifting må påregnes innen rimelig tid.

Levetid: 163 % • 49/30 år

Avløpsledninger




TG 2

Avløpsrør av plast fra byggeår. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6 er overskredet.

Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50%, og fremtidig funksjon kan ikke garanteres.

Konsekvens: Eldste avløpsrør må påregnes skiftet.

Levetid: 163 % • 49/30 år

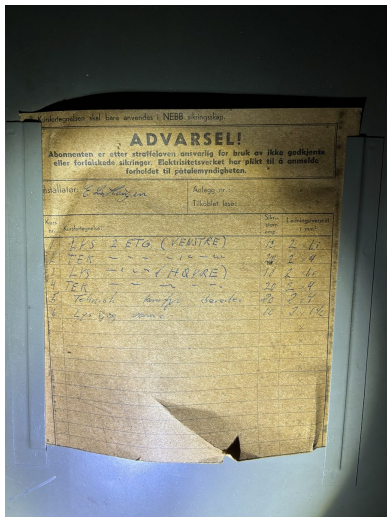
Vannledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber fra byggeår med en alder på anslagsvis 49 år. Forventet levetid er overskredet iht. NS 3600 Tabell C.5. Årsak til forhøyet TG: Komponenter har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert. Konsekvens: Utskifting må påregnes innen rimelig tid.
Varmtvannsbereder/varmesentral TG IU	Varmtvannsbereder er ikke synlig for kontroll.
Varmepumpe	Varmepumpe er ikke registrert i boligen. Levetid:  163 % • 49/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 2	Utvendige vannledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig. Med en alder på anslagsvis 49 år er forventet levetid overskredet iht. NS 3600 Tabell C.5. Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått ut over forventet levetid, og fremtidig funksjon kan ikke garanteres. Konsekvens: Utskifting av stikkledning må påregnes. Levetid:  123 % • 49/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelige. Med en alder på anslagsvis 49 år er forventet levetid overskredet iht. NS 3600 Tabell C.6. Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått ut over forventet levetid. Konsekvens: Utskifting eller rehabilitering av stikkledning må påregnes. Levetid:  123 % • 49/40 år
Septik/slamavskiller TG 2	Glassfibertank plassert under hytta i bakkant. Alder, tetthet og servicehistorikk er ikke dokumentert. Årsak til forhøyet TG: Manglende dokumentasjon på tilstand og service. Tanken er eksponert for frost. Konsekvens: Tilstandskontroll eller utskifting må påregnes. Lekkasje kan gi forurensning av grunn.



Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fremstår gjennomgående i opprinnelig stand fra byggeår.

Sikringskap med porselens skrusikringer. Eldre type jordfeilbryter er montert. Kursfortegnelse er håndskrevet på gammelt skjema med 6 kurser oppført. Tegn til egeninnsats er registrert. Samsvarserklæring er ikke fremlagt under befaring. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.



Branntekniske forhold

Røykvarslere og branddetektorer	Ikke røykvarslere.
Slokkeutstyr	Pulverslukker type GD6B (ABE-klasse) registrert plassert på gulv uten veggfeste. Servicemerke viser siste kontroll i 1995.
Brannceller og brannskille	Branncellebegrensende konstruksjon ikke relevant.



Radon

Ingen radonsperre eller radonsikring er anlagt. 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 etterprøvbart 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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4110	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løvallveien 156, 3296 NEVLUNGHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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