Egenerklæring

Tvedalsveien 419, 3295 HELGEROA

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tvedalsveien 419	Tvedalsveien 419	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eiendommen er registrert som fritidsbolig, og benyttet som det.

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Aalto, Heidi

Selger

Aalto, Leif Petter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt toalett montert av rørlegger Terje Larsen vvs as

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Larsen vvs as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Byttet baderomsinnredning, dusjdør, og armatur

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 **I din leilighet, 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

Observer litt fukt på gulv i krypkjeller ved mye nedbør.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert vifte på baderom

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borevann i hytta. Tett septiktank, og gråvannstank. Begge tømt 28.5.26

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Taktmann har oppgitt at ferdigattest mangler.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55532947

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Leif Petter Aalto	**2026-06-04**	**Heidi Aalto**	**2026-06-04**

Identification

Leif Petter Aalto

Identification

Heidi Aalto

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

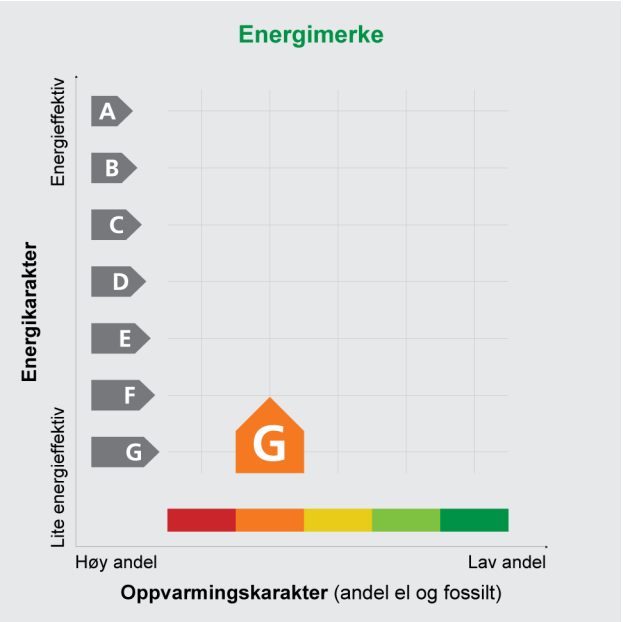
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Leif Petter Aalto	04/06-2026 14:20:29	BankID OIDC High
Heidi Aalto	04/06-2026 14:16:59	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Tveidalsveien 419
Postnr	3295
Sted	HELGEROA
Leilighetsnr.	
Gnr.	4080
Bnr.	118
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140805645
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-880954
Dato	03.05.2018



Innmeldt av	SCHAU EINAR

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Annet småhus	
Byggeår:	1960	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	66	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

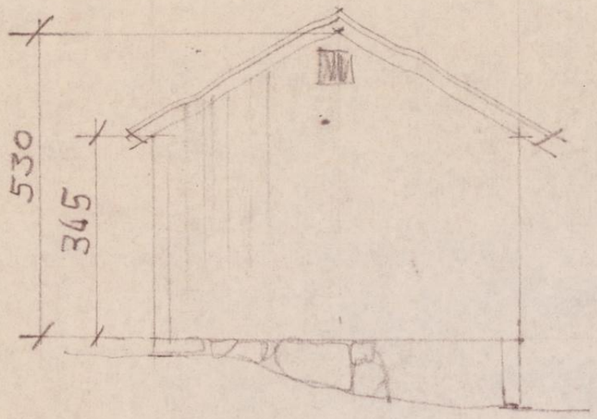
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

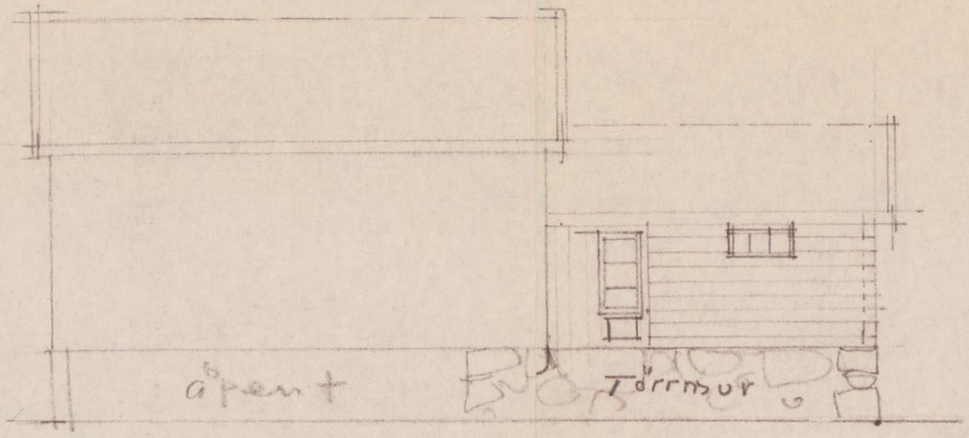
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

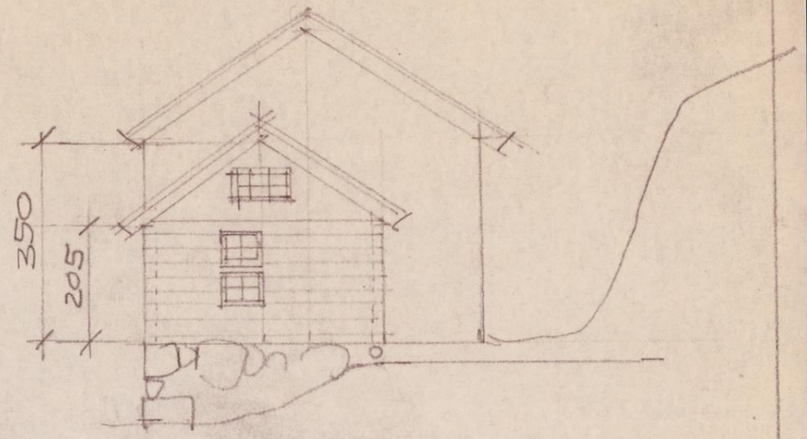
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



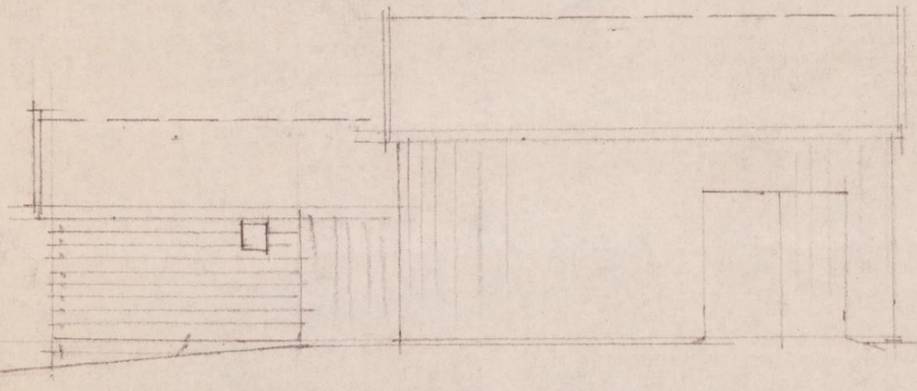
VEST



SYD

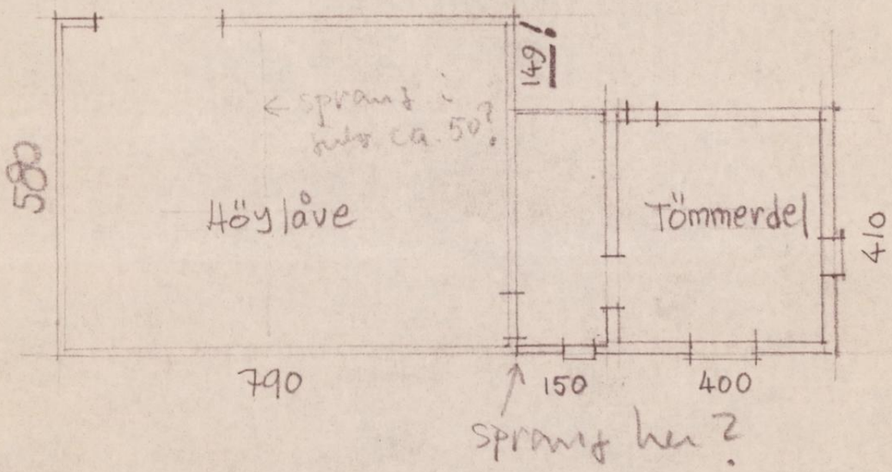


ØST



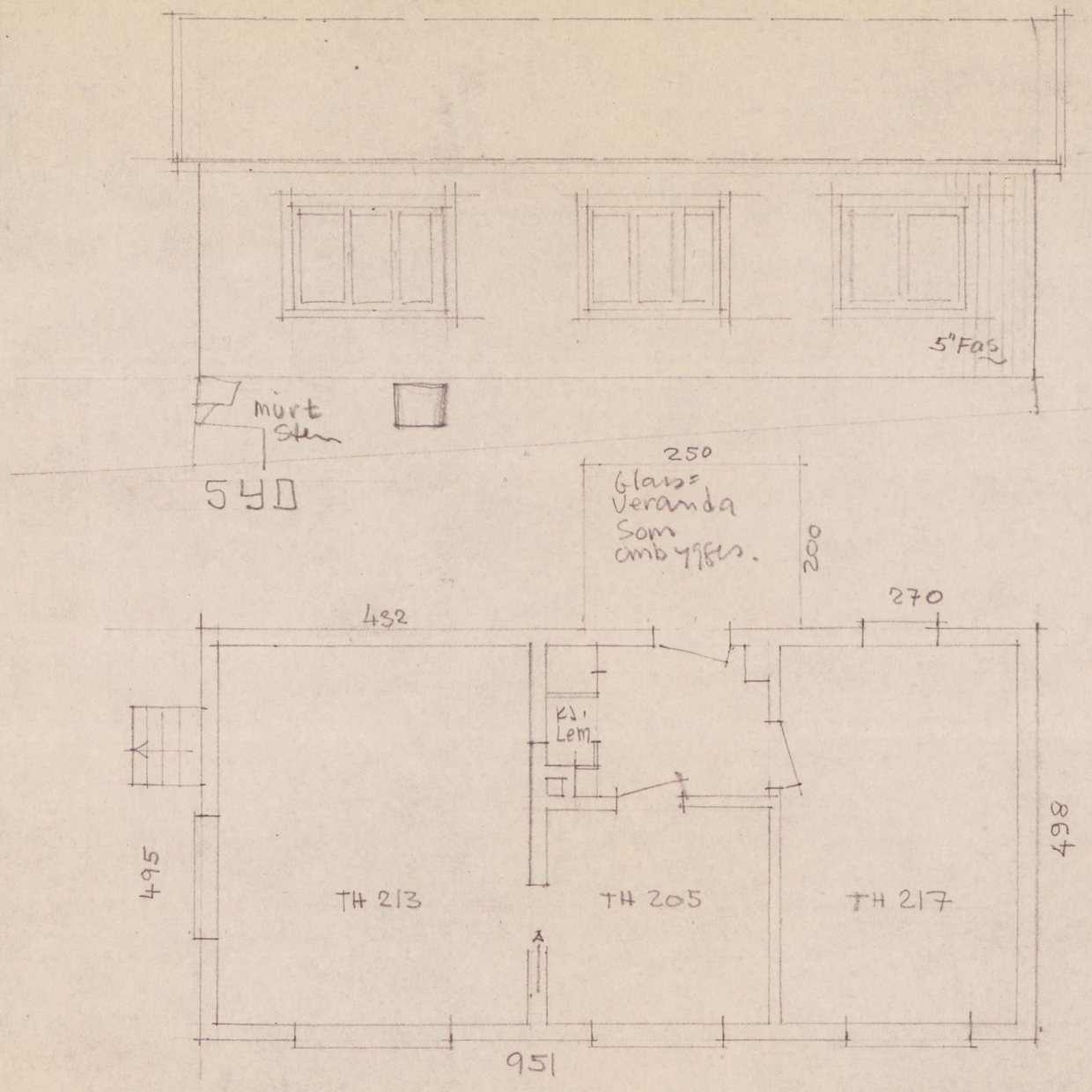
NORD

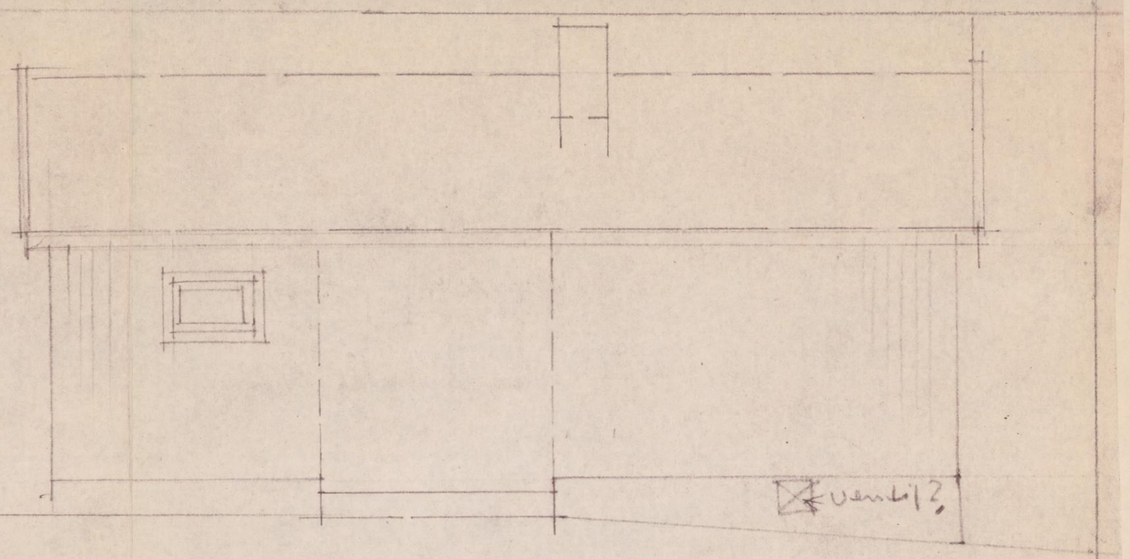
LÅVEN



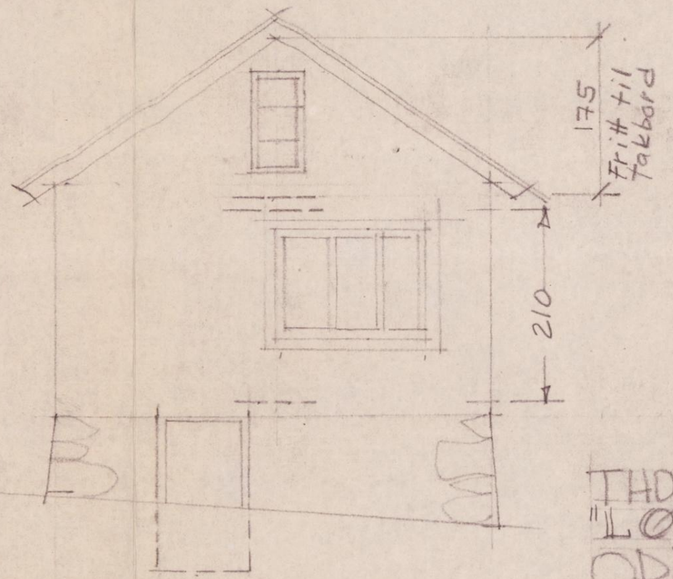
THOR LUNDH
"LØKE", TVEDALEN
OPPMÅLING M-1:100
Eidsten 29/4-89

Mirs Kultrum m. assistentmåler Thor L.



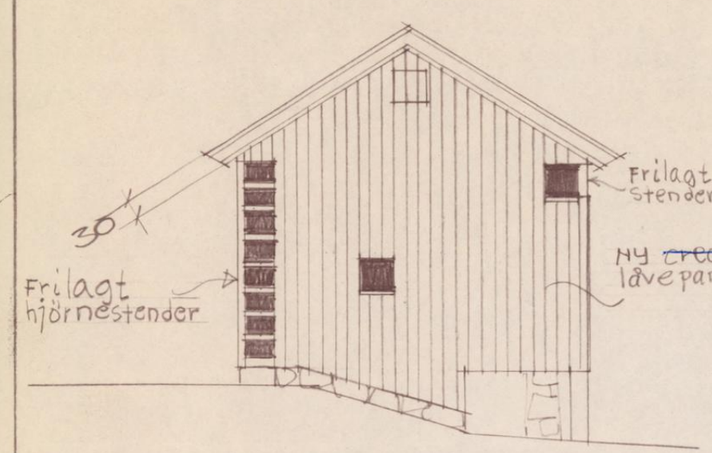


NORD

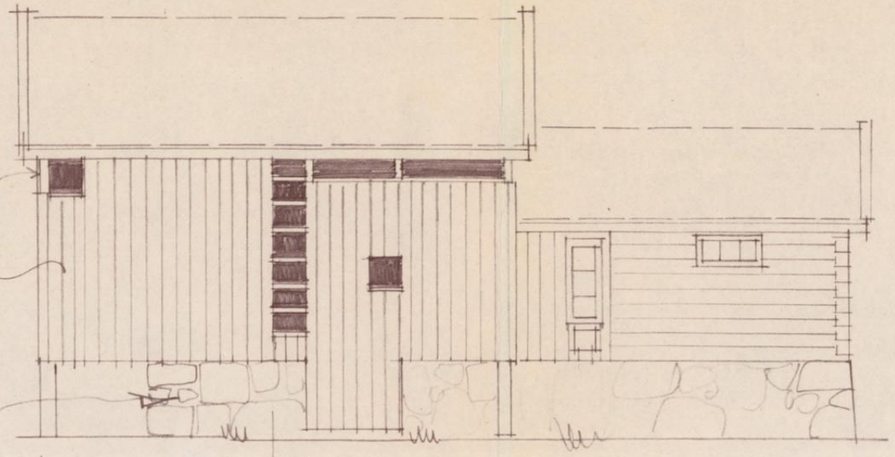


VEST

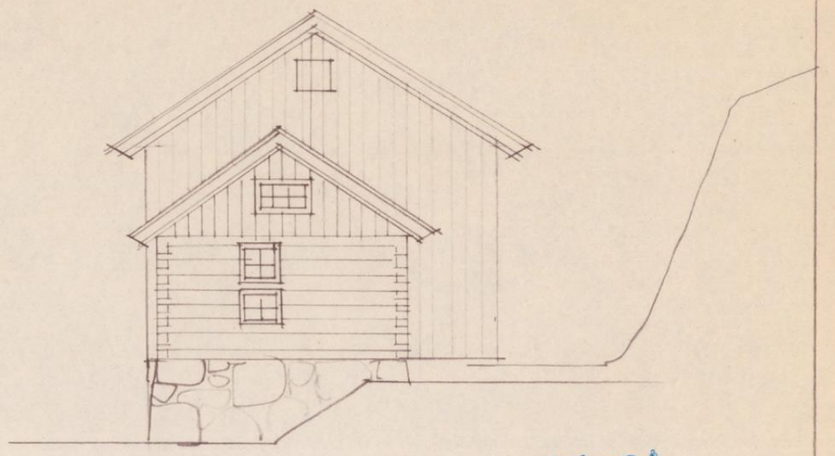
THOR LØNDH
"LØKE", TVEDALEN
OPPMÅLING M-1:50
Eidsbru 29.4.89
m. assistentmåler Thor L.



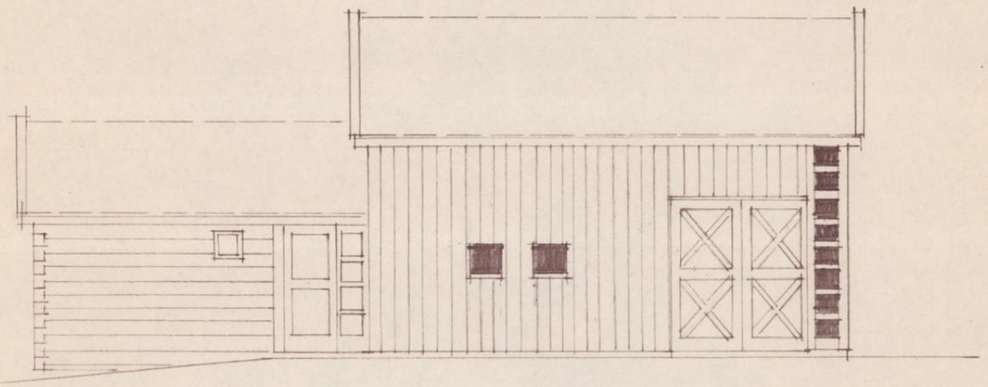
VEST



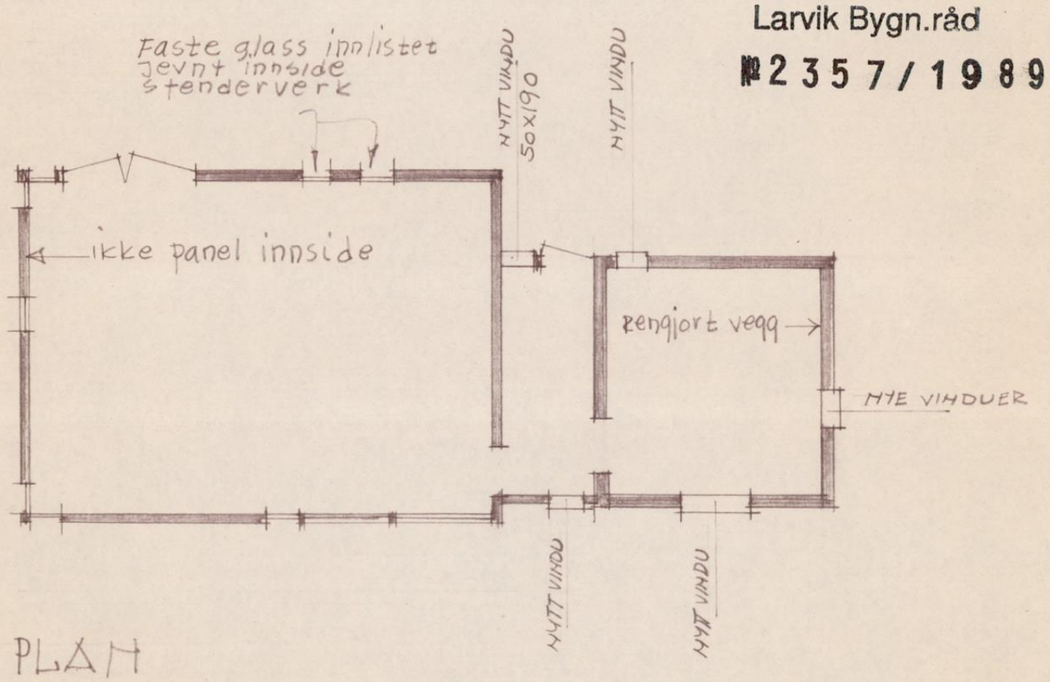
SØR



ØST



NORD



PLAN

Godkjent
dato 26.5.89

Larvik Bygn.råd
№2357/1989

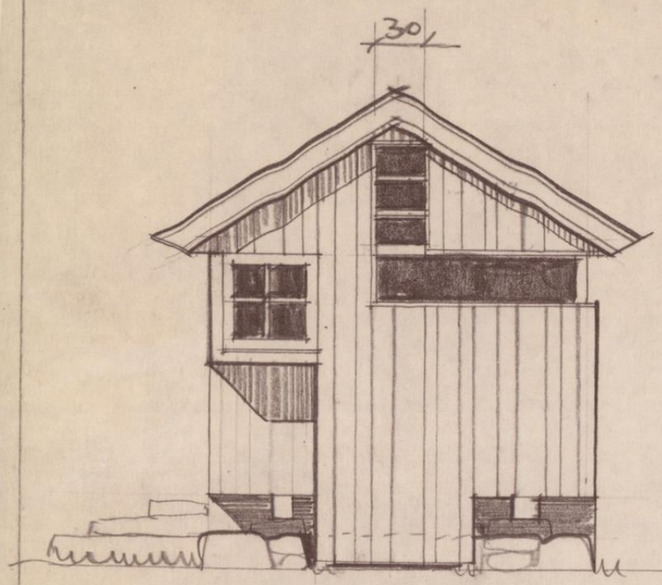
THOR LUNDH
"LØKE", Tvedalen, Låven restaurert
PLAN, FASJADE M=1:100
Eidsten 2.5.89.

Ulrik Lellum mmal

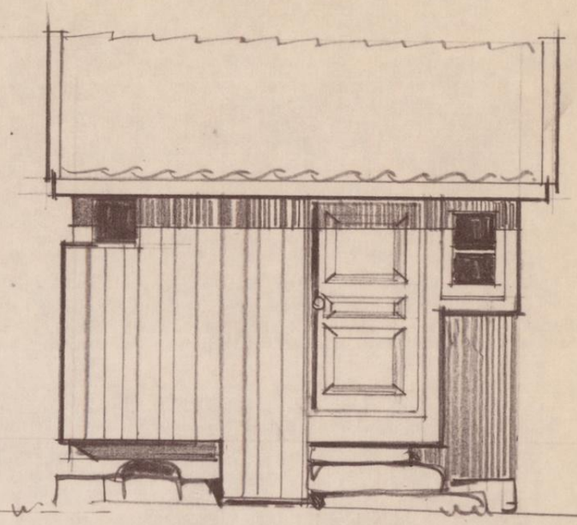
THOR LUNDH - "LØKE" - VERKSTEDET M-1:50

Eidsten 5/5/89

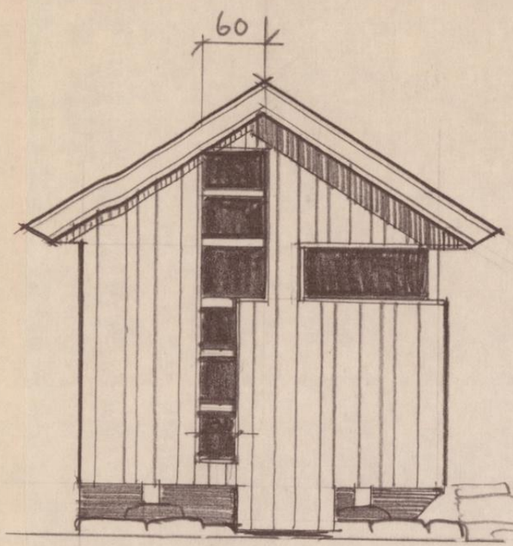
Ulvin Skeltvedt



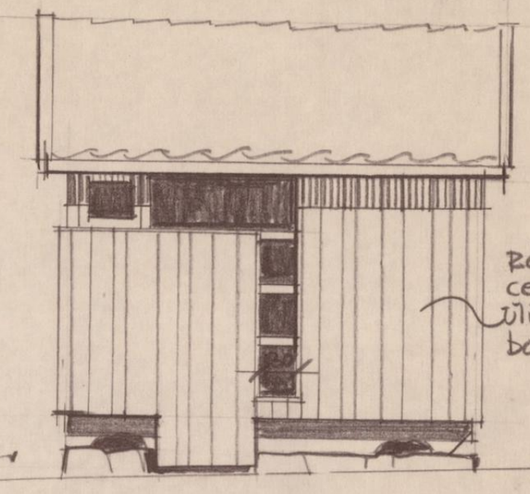
MOT NORD



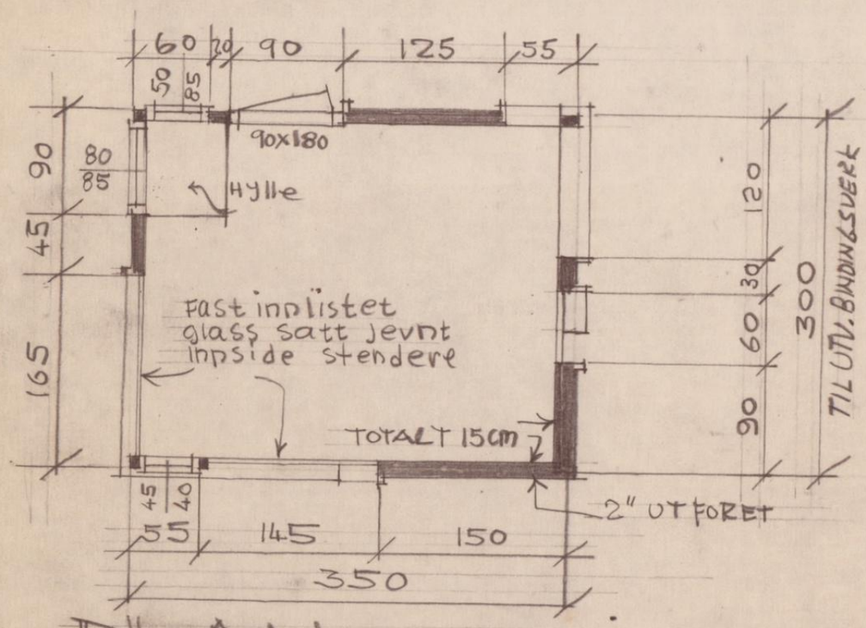
MOT ØST.



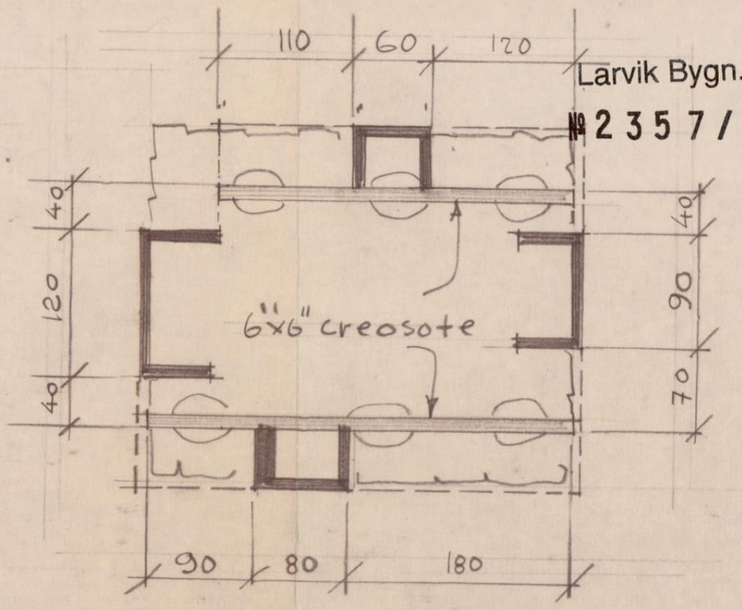
MOT SYD



MOT VEST



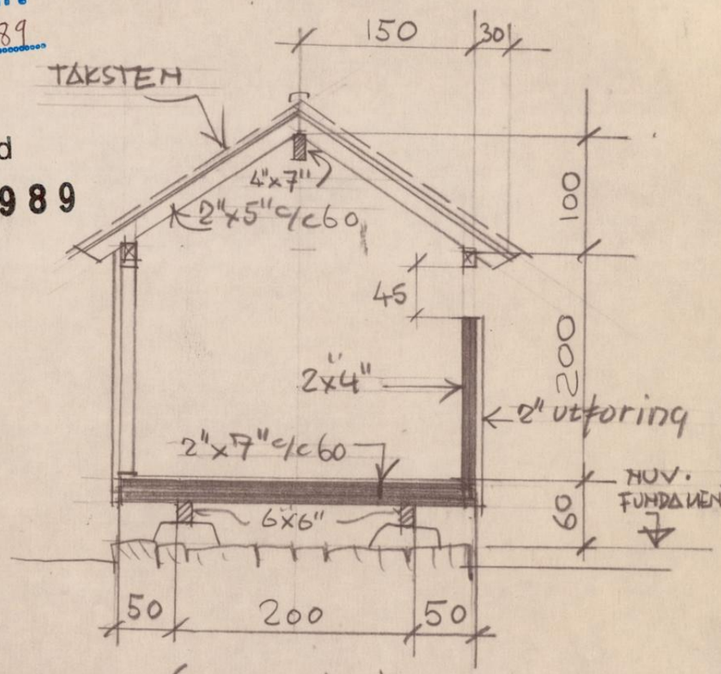
PLAN



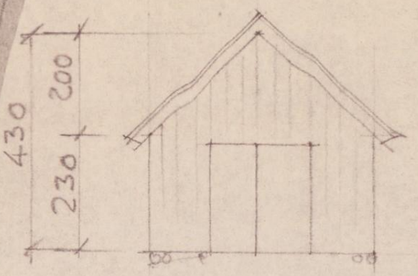
FUNDAMENT PLAN

Godkjent
dato 26.5.89

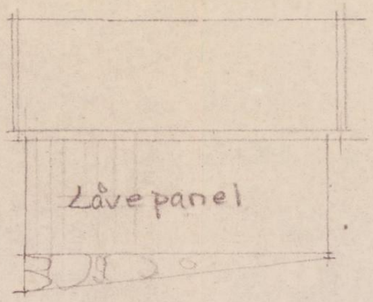
Larvik Bygn.råd
№ 2357/1989



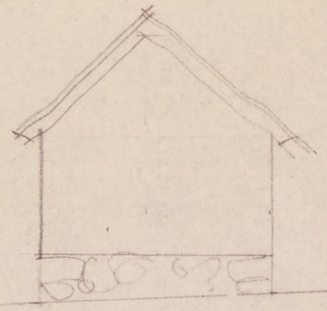
SNITT



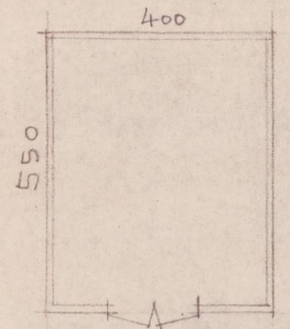
SYD



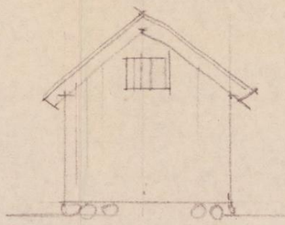
VEST (ØST)



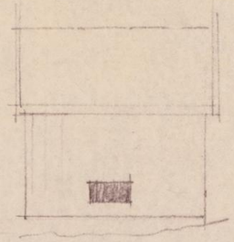
NORD



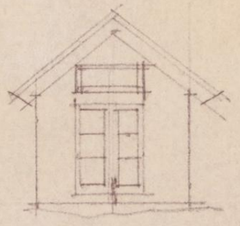
SKJULET



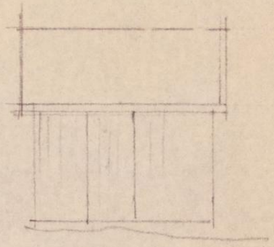
NORD



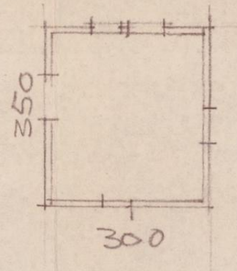
VEST



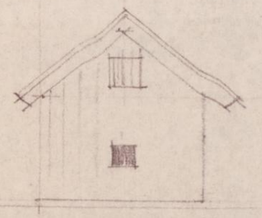
SYD



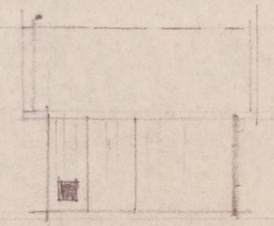
ØST



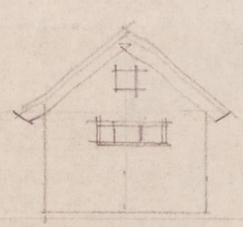
VETIKKEBUA



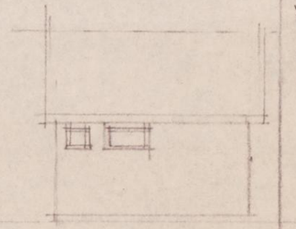
NORD



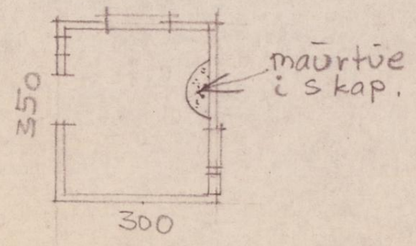
ØST



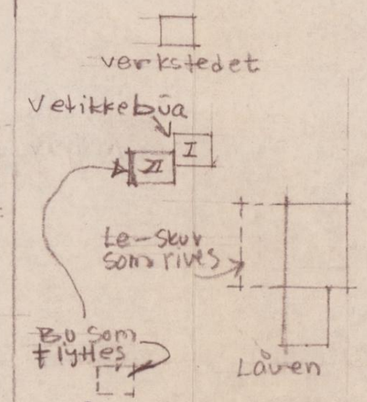
SYD



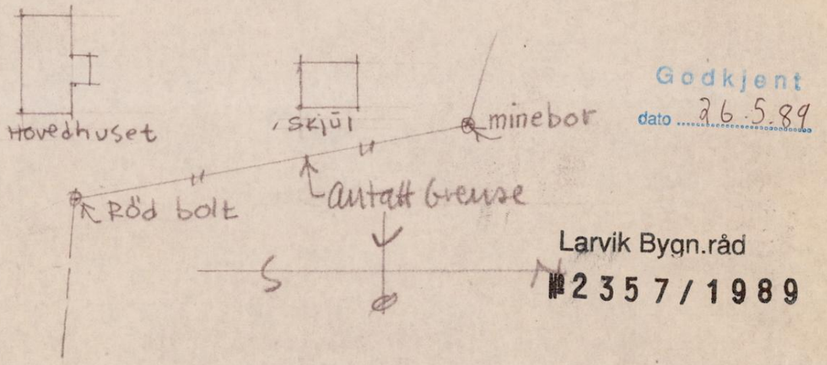
VEST



VERKSTEDET.



SITUASJONSSKISSE
M-1:500



Godkjent
dato 26.5.89

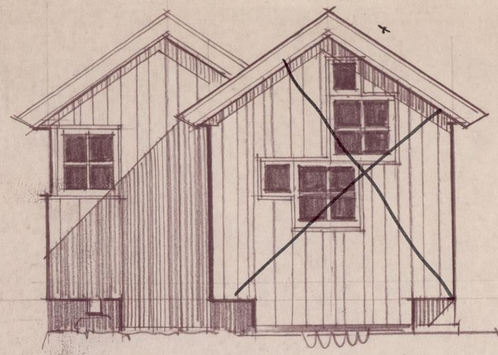
Larvik Bygn.råd
№ 2357/1989

THOR LUNDH
"LØKE", Tvedalen
OPPMÅLING 1:100
Eidsten 29/4-89
Kurt Hellum, mr. assistentmåler Thor L.

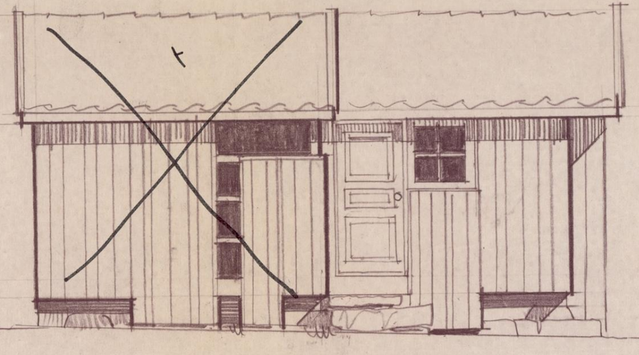
THOR LUNDH - "LØKE" - VETIKKEBUA I og NR. II SOM REGNES SOM FLYTTING AV LEKESTUE

M=1:50

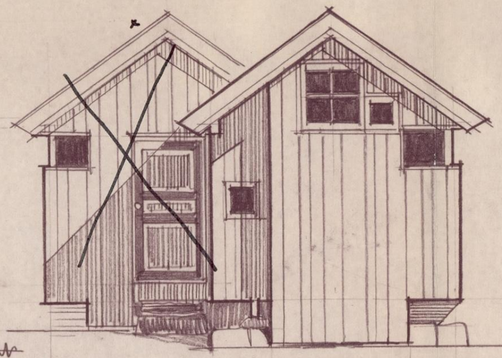
Eidsten 6.5.89



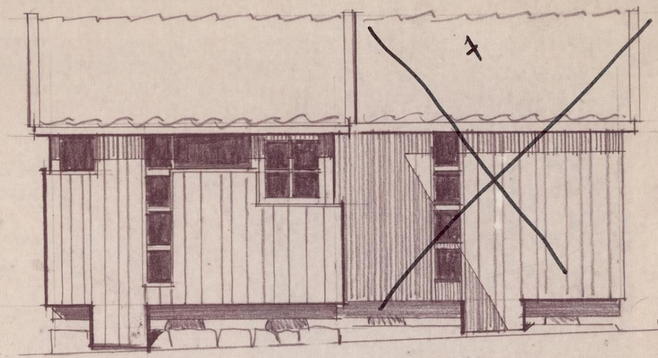
MOT SYD



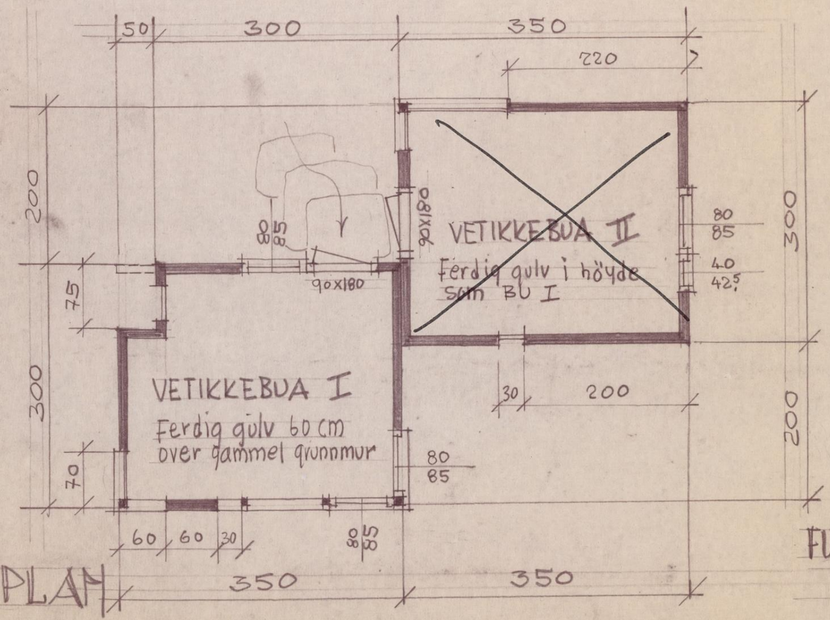
MOT ØST



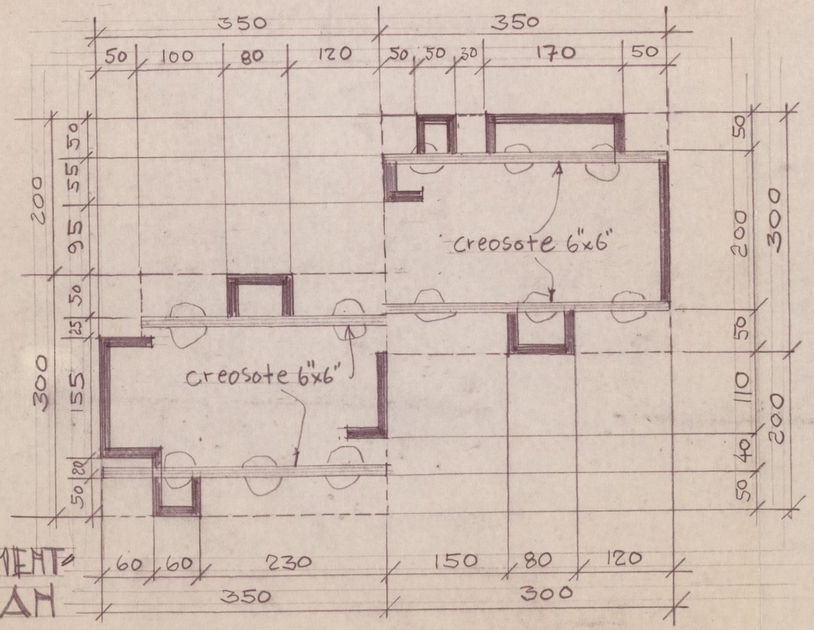
MOT NORD



MOT VEST

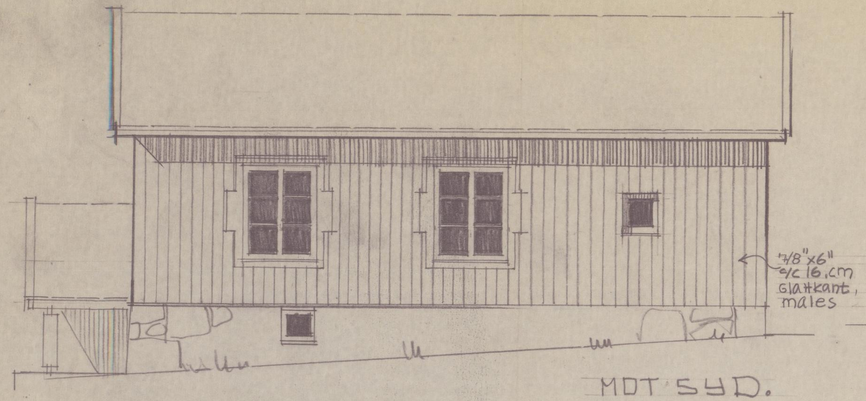


PLAN

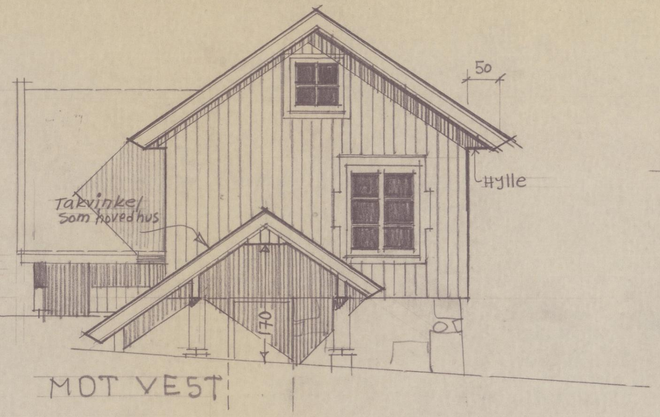


FUNDAMENT-PLAN

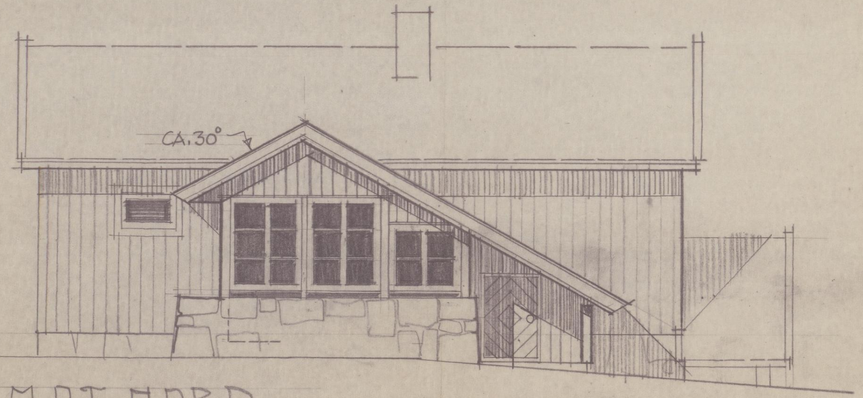
SNITT SOM FOR VERKSTED!
Kledning og type vinduer som for Verksted.
Målsatte vinduer sideh.
utadsl. m. enkelt glass.



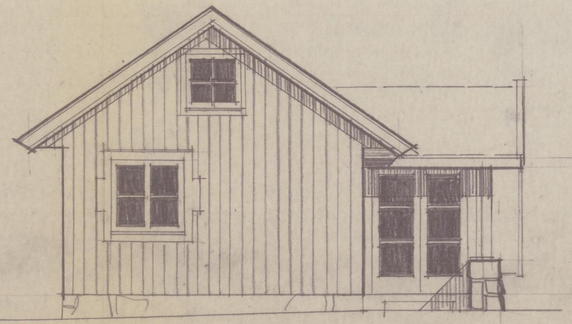
MOT SYD.



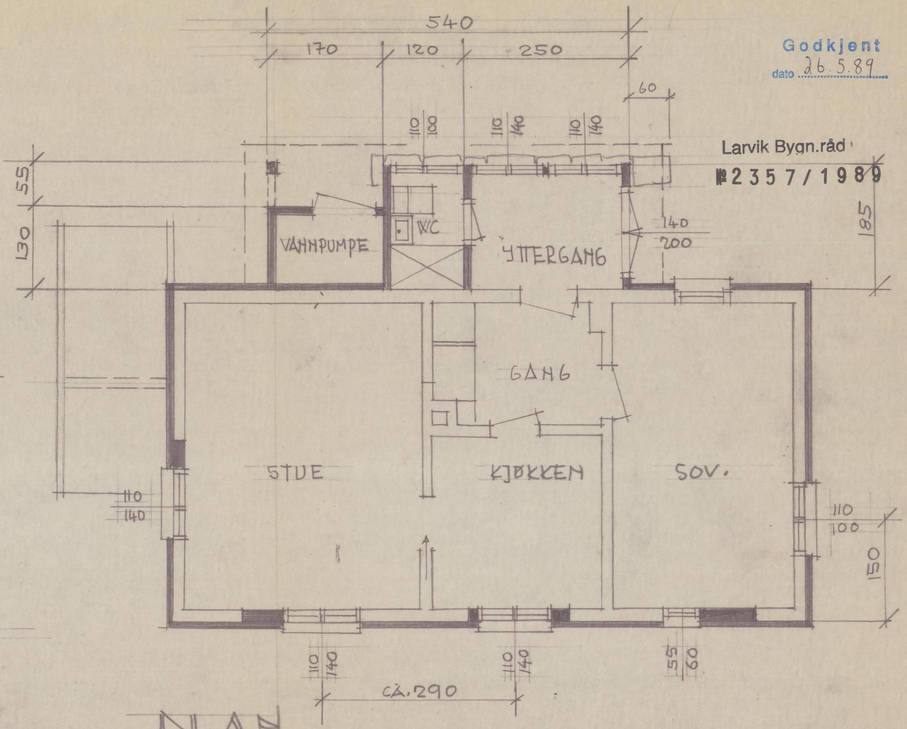
MOT VEST



MOT NORD.



MOT ØST.



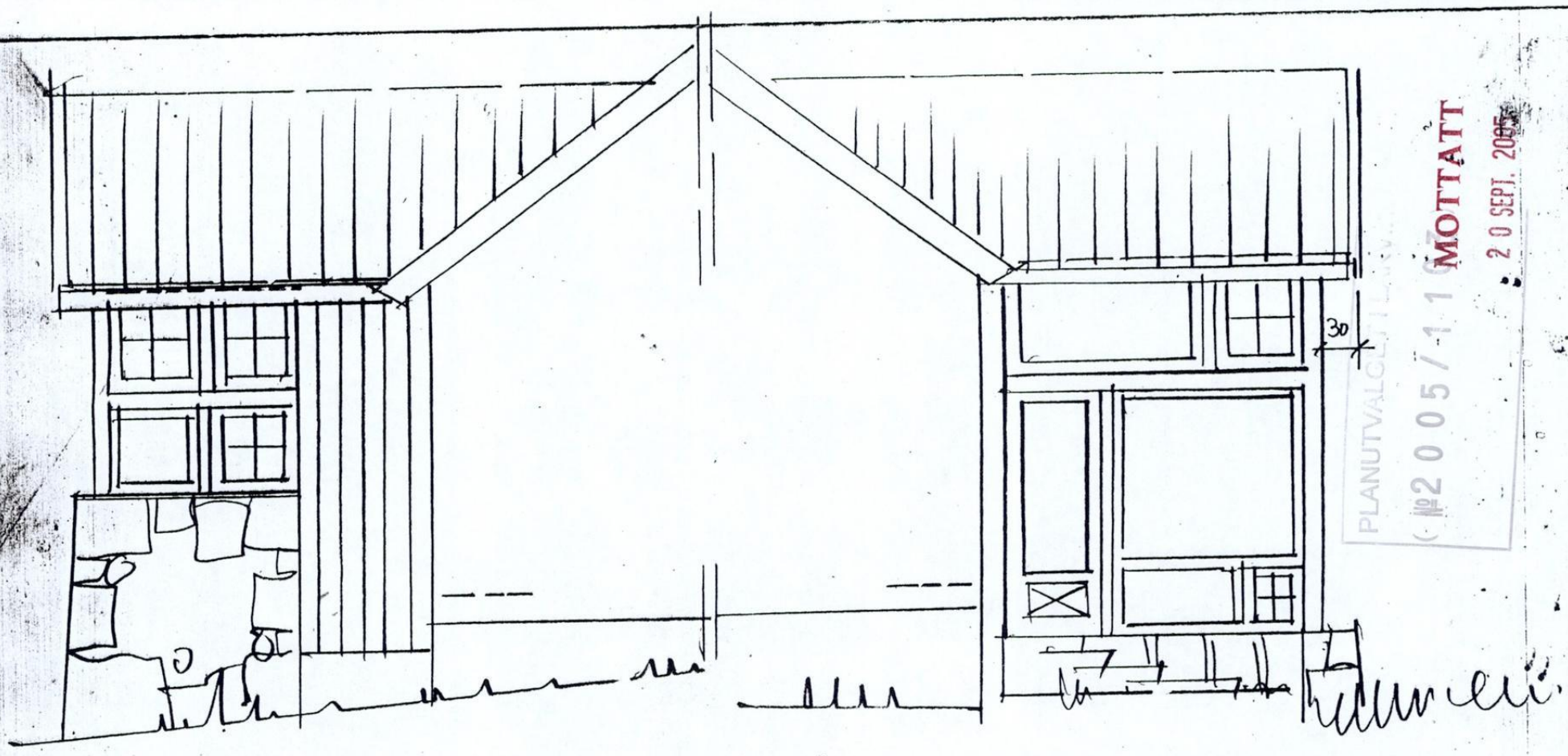
PLAN.

Godkjent
dato 26.5.89

Larvik Bygn.råd
B 2357/1989

THOR LUNDH og FAMILIE
REHABILITERING "LØKE"
PLAN, FASADE M=1:50
Eidsten 5/5/89

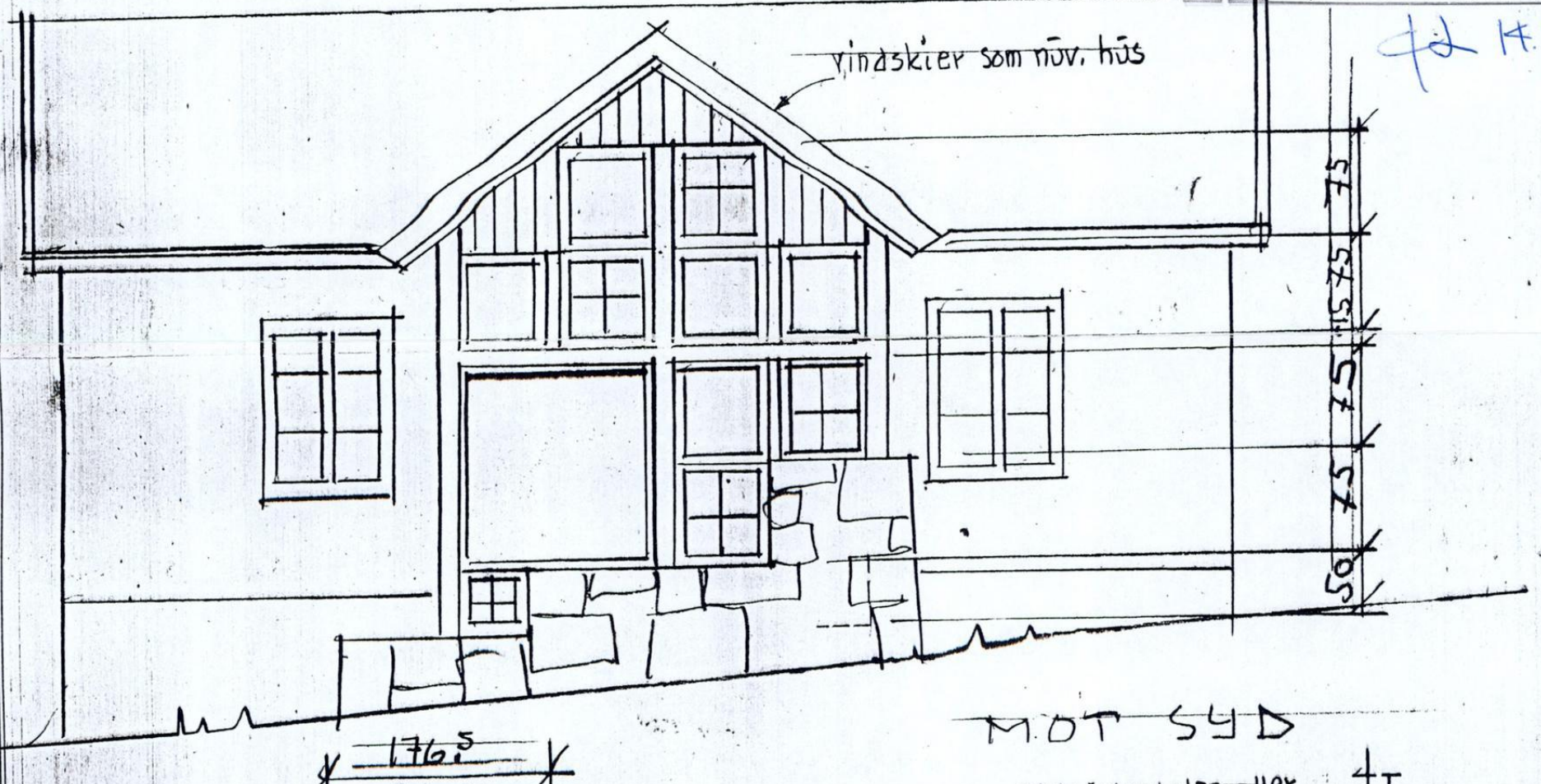
MOTTATT
20 SEPT. 2005
PLANUTVALGET



MOT ØST

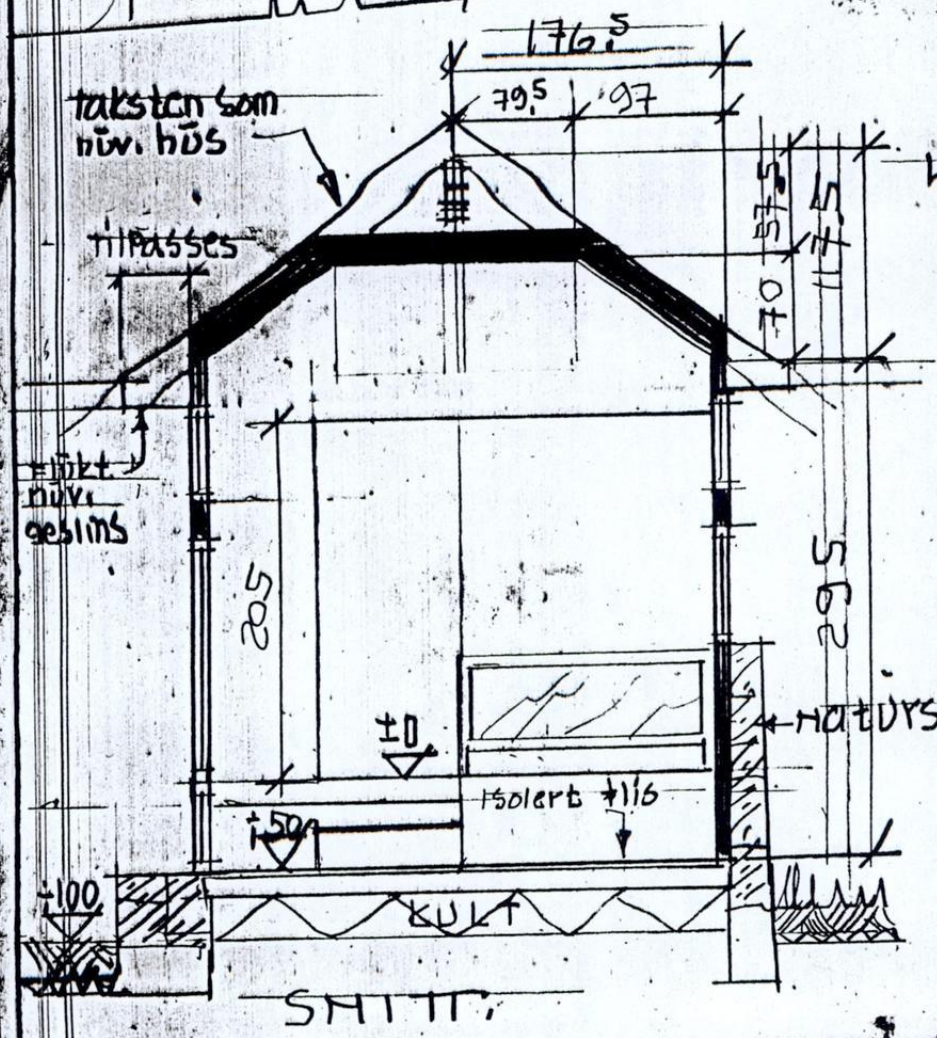
MOT VEST

KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
PORSGRUNN - LARVIK



MOT SYD

14.9.05



ANNE BJØRG TVEIT og IVAR ESPELID - HAVESTUE "LØKE"

PLAN, SNITT, FASADE Mo 1:50 Eidsten aug 05

Tilstandsrapport for bolig

Tvedalsveien 419, HELGEROA



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Tvedalsveien 419 3295 HELGEROA Gnr: 4080 Bnr: 118	Enebolig	1989	63 m²	59 m²	4 m²
	Låve med innredet del	—	42 m²	—	42 m²
	Anneks 1	—	9 m²	—	9 m²
	Anneks 2	—	9 m²	—	9 m²
	Vedskjul	—	21 m²	—	21 m²
	Toalettbygg	2023	4 m²	—	4 m²

Oppdragsnr.	260521-002
Befaring / Rapport	28.05.2026 / 10.06.2026
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

Idyllisk beliggende boligeiendom nær Bålsrødvannet i Tveidalen, Larvik Kommune. Eiendommen består av flere bygninger, som nevnt under neste punkt, men
det er hovedhuset som i all hovedsak omtales og vurderes i denne rapporten. Husets opprinnelig del er eldre, dog er ikke konkret alder avklart. Boligen har hatt to
vedlikeholdsperioder - 1989, samt tilbygging med gang, bad og stue i 2007. I mangel av korrekte, opprinnelige årstall, er 1989 benyttet som byggeår i denne rapporten.
Ved begge nevnte perioder er de utvendige overflater og konstruksjoner betydelig
oppgradert. Som forventet vil et gammelt trebygg som dette besitte konstruksjonsløsninger og avvik som trenger en større oppmerksomhet og
vedlikeholdsforventning enn et nytt bygg – det anbefales dere å lese rapporten i sin helhet for å få et tilstrekkelig nyansert bilde av hytta.

Det skal presiseres at undertegnede ikke har førstehåndskunnskap eller opplysninger som håndfast informasjon for alle vurderinger. Enkelte årstall og
renoveringstiltak er anslått av undertegnede og således ikke å anse som fasit.

Planløsning

Planløsningen består av kjeller, entrè, dusjbad, gang, soverom, kjøkken, stue, tilbygget spisestue og utebod.
De innvendige overflater består eksempelvis av heltrebord og Larvikitt-fliser på gulv, vegger av malt trepanel og plater, samt Takess-plater i himlinger. Den
innvendige standard er gjennomgående godhensynstatt byggets alder og hva man således kan forvente i ei brukt hytte. Oppussingsarbeid foretatt ved
tilbyggingen i 2007 og utover på 2020-tallet. Normal slitasjegrad er ikke gitt oppmerksomhet i denne rapporten.

Byggemetode

Grunnmuren av steinblokker er fra byggets opprinnelige byggeår, ikke 1989, samt en del av lecablokker fra tilbyggingstidspunktene.
Yttervegger er oppført i isolert stenderverk med stående tømmermannskledning, sist overflatebehandlet i 2023 ifølge eier. Vinduer og dører er av blandet alder — brorparten fra 1989, mens tilbyggets spisestuedel har vinduer og terrassedør fra 2007. Vinduer med isolerglass har typisk levetid på ca 30år. Det betyr ikke at vinduene absolutt med byttes ved denne tid, men det tilsier at utskiftningsbehov ikke bør komme som en overraskelse for ny eier.
Takkonstruksjonen er fra byggeår i opprinnelig stand. Tegltakstein opplyses skiftet i 2007. Terrasseplatting på ca. 25 kvm utenfor spisestuen opplyses anlagt i 2025 og fremstår i god stand.

Kjøkken og våtrom

Hyttas kjøkken ble oppgradert med ny innredning og nye overflater i 1989, samt ytterligere utvidet og oppgradert i 2007. Hvitevarer nye utover 2020-tallet. Kjøkkenet har moderat slitasjegrad som resultat av normal bruk, og den forventede levetid er god.
Bad opprinnelig fra 1989. Gulv av larvikitt-fliser, vegger av våtromsplater. Rommets detaljarbeider framstår fagmessig løst, hensyntatt byggeåret. Nye innredninger fra 2020-tallet. Som våtrom er brorparten av forventet levetid medgått. Det anbefales å lese det spesifikke rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

VVS-anlegget er lokalisert i utebod og kjellerrom, og opplyses vesentlig oppgradert i 2016 — anlegget fremstår som et blandet anlegg med nyere og eldre komponenter. Vann fra borebrønn med pumpe - avløp til lukket septiktank.
Ventilasjon er av naturlig type, supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken; avtrekksventilator på kjøkken ble skiftet i 2024.

Sidebygninger

I tillegg til hovedhuset finnes følgende bygg på eiendommen. Disse er arealmålt, men ikke ytterligere omtalt i rapporten.
Vedskjul; Gammel trekonstruksjoner fundamentert med steiner mot terreng. Store skjevheter og betydelig slitasje.
To stk anneks med hvert sitt soverom. Byggende vurderes oppført på 1990-tallet. Byggene har sviktende fundamentering med dertil skjevheter, forøvrig OK
utover normal slitasje.
Eldre låve/uthus har et større bodareal, samt et innredet "spisestue" på 16kvm med nye overflater, ny terrassedør etc. Spisestuedelen innredet i ca 2011.

Sidebyggene er ikke vurdert ihht Avhendingslova og NS3600:2025.

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.

1989 - Bad nybygget
2007 - Hytta tilbygget
2007 - Flere nye vinduer
2007 - Nymontert, eldre tegltakstein
2016 - Montert 200 liter varmtvannstank
2022 - Nye avtrekksventilasjon
2022 - Ny innredning på bad
2023 - Kledning sist gang overflatebehandlet
2024 - Oppgradert kjøkken med nye hvitevarer
2025 - Ny terrasseplatting

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

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

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

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

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den

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

Verdier over 100 %

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

Kilder

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

Eiendomsopplysninger

Tvedalsveien 419, 3295 HELGEROA

Gnr 4080 / Bnr 118 ·

Byggeår **1989 (BF87)**	Boligtype **Enebolig**	BRA **63 m²**
Oppvarming **—**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Heidi Aalto**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	**—**

Byggemåte

Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Tak tekket med tegltakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Usikker aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (50 km/t)
Høyde over havet	16 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra Ø (+1.9m)
Vær ved befaring	13.0 °C, overskyet, 3.4 m/s (S), 89 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 0.1 mm · 30 dager: 28 mm (9 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

Selgers egenerklæring	Ikke vurdert
Godkjente bygningstegninger	Ikke vurdert
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2007-06-29.	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke.	
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

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

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	26	16	1	0
Ingen avvik	Mindre/moderate avvik	Vær oppmerksom	Påregn utbedring	Ikke undersøkt



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

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

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

TG 3 — Påregn utbedring (1 KP)

Våtrom

Dusjbad — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt
Levetiden er utgått. Membranens tettefunksjon kan ikke verifiseres, og sluket viser tydelig aldersrelatert korrosjon.

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

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på (16 KP)

Våtrom — 3 KP

Dusjbad — 1.etg – Gulv
Ikke korrekt fall til sluk.

Dusjbad — 1.etg – Vann- og avløpsledninger
Generell alderssvekkelse

Dusjbad — 1.etg – Vegger og himling
Veggplatene har overskredet forventet levetid. Fukt vil kunne trenge inn i nedre kant av platene i våtsonen.

Vinduer og dører

2 KP

Dører og terrassedører

Eldre terrassedør med isolerglass av eldre dato fra har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater og medgått forventet levetid.

Vinduer

Vinduer med isolerglass av eldre dato har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder, men eldste har passert forventet levetid.

Rom under terreng

Vegger og himling

Fukt fra grunnen trekkes oppover gjennom grunnmuren og transporterer løselige salter inn til innvendige overflater. Utvendig fuktsikring av asfaltbasert type har med sin alder anslagsvis passert forventet levetid og gir ikke lenger tilstrekkelig beskyttelse.

Krypkjeller

Uten innvendig inspeksjon

Krypkjellere er og forblir en risikokonstruksjon grunnet faren for fuktbelastning fra terreng Manglende fuktsperre mot grunn gir direkte fukttransport fra jord til kryprom.

Etasjeskillere

Skjevhet og høydeforskjeller

Naturlig materialsvekkelse som resultata v konstruksjonens alder

Takkonstruksjon/loft

2 KP

Konstruksjon

Som resultat av alder vil det oppstå svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer.

Lufting av takverk

Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert. Gammel løsning uten tilrettelagt ventilasjonsspalte ved gesims gir ukontrollert gjennomtrekk fremfor funksjonell lufting.

Ildsteder og skorsteiner

Samlet vurdering

Langvarig bruk av teglpipe fra byggeår vil føre til svekkelse av fuger og indre pipeløp.

Skadedyr

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Trespisende insekter — sannsynlig stripet borebille eller tilsvarende art — har angrepet bjelkelaget over tid.

Taktekke og beslag

2 KP

Beslag og gjennomføringer
Beslag fra byggeår har overskredet forventet levetid. Fuger og beslag rundt gjennomføringer eldes og sprekker, og tetthet kan ikke bekreftes fra terrengnivå.

Undertak/ventilasjon
Undertak fra byggeår har overskredet forventet levetid. Manglende tilgang fra loftssiden gjør at faktisk tilstand og ventilering ikke kan verifiseres.

Terrengforhold

Tilstand
Noe fall mot bygget - dette er den vanligste årsaken til fuktbelastning i rom under terreng og krypkjeller.

Fundament, grunnmur og drenering

Fuktsikring og drenering
Ingen moderne utvendig fuktsikring av murer. Kulestein alene gir utilstrekkelig beskyttelse ved store nedbørsmengder, og vanntrykk mot byggets såle og grunnmur kan oppstå.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	4.0 m²	—	4.0 m²	—	—	—
1. etasje	59.3 m²	59.3 m²	—	—	—	—
Sum	**63 m²**	**59 m²**	**4 m²**	**—**	**—**	**—**

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

Kjeller/underetasje	m²
Kjeller	4.0 m²

1. etasje	m²
Kjøkken	8.3 m²
Stue	16.2 m²
Tilbygget spisestue	9.6 m²
Soverom 1	11.8 m²
Dusjbad	3.1 m²
Entrè	6.3 m²
Gang	4.0 m²
Utebod (ikke målbart grunnet takhøyde)	—

Sidebygninger / uthus	m²
Låve med innredet del	42.0 m²
Anneks 1	9.0 m²
Anneks 2	9.0 m²
Vedskjul	21.0 m²
Toalettbygg	3.5 m²

Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

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

Grunnmur og fundament har forventet teknisk levetid godt over 100 år, men drenering har typisk levetid 40–60 år. Eldre bygg har ofte utdatert eller manglende utvendig drensrør og fuktsperre, og forhøyet risiko for fuktskader på grunnmurens innside må påregnes. Sprekker og setninger rapporteres med type og retning.

Grunnmur fra byggeår i opprinnelig stand uten dokumentert fuktsikring eller tradisjonell drenering. Opprinnelig del og tilbygg har ulik konstruksjonstype.

Fundament og grunnmur
TG 1

Opprinnelig del har grunnmur av steinblokker, mens tilbygget har grunnmur av lecablokker med utvendig betongpuss over terreng. På kontrollerte deler er det ikke avdekket større setningssprekker eller skader som følge av jordtrykk. Mindre riss i fuger forventes og er forenlig med normal bevegelse i en konstruksjon av denne typen og alder.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Tradisjonell fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Det forventes benyttet kulestein eller tilsvarende drenerende masser rundt murer. Oransje utfelling langs fuger og steinflater i hjørne er registrert, forenlig med fuktgjennomgang over tid. Levetiden på dreneringen er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Utvendig fuktsikring av mur er medgått. Kulestein alene gir utilstrekkelig beskyttelse ved store nedbørsmengder, og vanntrykk mot byggets såle og grunnmur kan oppstå.
Konsekvens: Sviktende fuktsikring kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid — dette særlig da terreng med noe fall mot bygget forsterker belastningen.
Levetid: 148 % • 37/25 år

Grunnforhold: *Torv og myr*

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



Terrengforhold TG 2

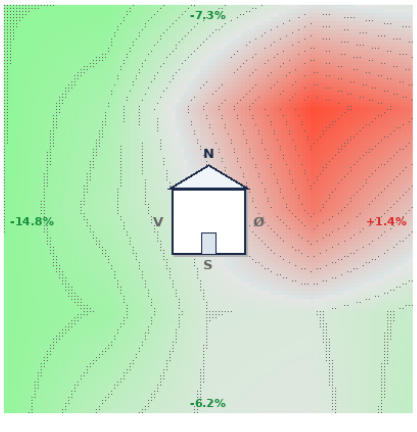
NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

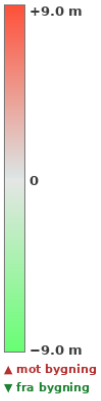
Terrenget rundt bygningen skal ha fall bort fra grunnmur (anbefalt 1:50 de første 3 m) for å redusere fuktbelastning. Eldre bygg har ofte fylt opp terrenget over tid, og utvendig fuktsperre kan være utilstrekkelig eller fraværende. Overvannshåndtering (takvann, drenering av belegg) er kritisk for å unngå fuktskader.

Naturtomt uten dokumenterte terrenginngrep eller overvannstiltak.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Terrenget faller mot bygget på naturtomt.
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	-7.3% (-4.2°)	Fall fra vegg
Øst	+1.4% (+0.8°)	Fall mot vegg
Sør	-6.2% (-3.5°)	Fall fra vegg
Vest	-14.8% (-8.4°)	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 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.

Etasjeskillere i trekonstruksjon har forventet levetid over 100 år ved normalt vedlikehold, men er sårbare for fuktbelastning ovenfra og undertrykk. Skjevheter og nedbøyninger må forventes for konstruksjoner av denne alderen. Gulv på grunn kan ha mangelfull fuktsperre i eldre bygg.

Etasjeskillere fra byggeår er i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Trebjelkelag isolert med isolasjon, kledd med plater i underkant og gulvbord i overkant. Planavvik må påregnes for konstruksjonstypen og er ikke å anse som en svikt. TG2 er satt med bakgrunn i alder og risiko for fuktpåvirkning fra underliggende krypkjeller.
Årsak til forhøyet TG: Risikokonstruksjon grunnet fuktbelastning underfra.
Konsekvens: Avvik må påregnes - også utover hva som er påvist i rapporten-.
Levetid: 46 % • 37/80 år

Fasade/yttervegger — TG 1

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

Trekledning har forventet levetid 40–60 år avhengig av værutsatthet, beslag og vedlikeholdsintervall. Eldre kledning er særlig utsatt på sydvendte fasader, rundt vinduer og nederst mot terreng. Manglende luftespalte bak kledning og direkte kontakt mot terreng gir forhøyet råterisiko.

Yttervegger av isolert stenderverk med stående tømmermannspanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 ifølge eier.

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

Yttervegg – Konstruksjon
TG 1

Ytterveggkonstruksjon av isolert stenderverkskonstruksjoner. Begrenset kontrollmulighet, men fremstår uten kjente avvik. Bunnsviller kan være negativt påvirket, uten at dette lot seg avdekke pr befaring.

Levetid: 46 % • 37/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 1

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Kledningen er ifølge eier sist overflatebehandlet i 2023 og fremstår jevnt behandlet. Levetiden er utgått — kledningen har en alder på anslagsvis 37 år mot forventet 25 år.

Levetid: 148 % • 37/25 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 dører er av blandet alder — brorparten fra byggeår, mens tilbygget spisestuedel har vinduer og terrassedør fra 2007. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Vinduer
TG 2

Trevinduer med malt rammeverk, kombinasjon av toppsving- og fastkarmvinduer. Brorparten fra seint 1980-tall med levetiden utgått. Vinduer i tilbygget spisestuedel fra byggeår i god stand, dog med behov for overflatebehandling utendørs.
Årsak til forhøyet TG: Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder, men eldste har passert forventet levetid.
Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres. Utskiftningsbehov bør påregnes.

Levetid: 54 % • 19/35 år

Vinduer
TG 2

Trevinduer med malt rammeverk, kombinasjon av toppsving- og fastkarmvinduer. Brorparten fra seint 1980-tall med levetiden utgått. Vinduer i tilbygget spisestuedel fra byggeår i god stand, dog med behov for overflatebehandling utendørs.
Årsak til forhøyet TG: Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder, men eldste har passert forventet levetid.
Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres. Utskiftningsbehov bør påregnes.

Dører og terrassedører
TG 2

Tofløyet terrassedør med glassfelt og trehvit overflate fra byggeår — levetiden er utgått. Enkeltfløyet terrassedør i tilbygget spisestuedel fra byggeår i god stand med begrenset slitasje, dog behov for overflatebehandling utendørs.
Årsak til forhøyet TG: Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

Levetid: 123 % • 37/30 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 av tre fra byggeår. Konstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler der bjelkene er forbundet med spikerplater i knutepunktene. Selve trevirket bevarer sin styrke godt over tid, men spikerplatenes tilstand er avgjørende for konstruksjonens bæreevne. I et dårlig ventilert tak kan gjentatte fuktsykluser over tid føre til korrosjon på spikerplatene, noe som reduserer forbindelsens kapasitet. Skjevheter og mindre nedbøyninger må forventes for konstruksjoner av denne alderen. På byggetidspunktet var snølasten takkonstruksjonen ble dimensjonert etter lavere enn dagens krav, noe som innebærer at nedbøyninger må påregnes ved større snølaster.

Takkonstruksjonen er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konstruksjon
TG 2

Tilkomst via luke med nedfellbar stige i gang. Sperretak av rundtømmer/grovtilhugde sperrer anlagt på bærelinjer av yttervegger og dragere. Undertak av bærende grovpanel fra byggeår.
Årsak til forhøyet TG: Som resultat av alder vil det oppstå svekkelse i bæreelementer og innfesting av taksperrer. Konstruksjonen er dimensjonert etter eldre praksis for snølast, noe som over tid har medført målbare nedbøyninger. Manglende dampsperre bidrar til fuktopphopning i treverk.
Konsekvens: Forhøyet risiko for fuktopphopning og råteutvikling i bærende treverk over tid. Tilstandsgraden gjenspeiler konstruksjonens alder og beskaffenhet — det er ikke grunn til å forvente umiddelbar funksjonssvikt.

Levetid: 74 % • 37/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Konstruksjonen har gjennomtrekk via utettheter i undertakbord og gavelvegger fremfor tilrettelagt ventilasjonsspalte. Mørkfarging og fuktskjolder på grovpanel indikerer utilstrekkelig kontrollert lufting av takkonstruksjonen.
Årsak til forhøyet TG: Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert. Gammel løsning uten tilrettelagt ventilasjonsspalte ved gesims gir ukontrollert gjennomtrekk fremfor funksjonell lufting.
Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 1

Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke registrert. Ventilasjonkanal er lagt løst over isolasjon på loftsgulv uten gjennomføring i dampsperre.





Taktekke og beslag — TG 2

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

Taktekking har forventet levetid som varierer med materialtype: betongtakstein 50+ år, tegl 60+ år, asfaltshingel 20–30 år, papp 20–25 år. Beslag rundt pipe, ventilasjonsrør og takvinduer er særlig utsatte punkter og har ofte kortere levetid enn selve tekkingen. Snø-, is- og stormbelastning akselererer aldringen.

Taket er tekket med tegltakstein som opplyses skiftet i 2007, mens øvrige komponenter — beslag, undertak, takrenner og nedløp — i hovedsak er fra byggeår. Takrenner og nedløp er av kobber. Vurderingen er gjennomført fra terrengnivå. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

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

Taktekning/belegg
TG 1

Tegltakstein opplyses skiftet i 2007. Vurdert fra terrengnivå uten opplagte avvik. Ytterligere restlevetid er forventet.

Levetid: 63 % • 19/30 år

Beslag og gjennomføringer
TG 2

Beslag og gjennomføringer er fra byggeår med en alder på anslagsvis 37 år — levetiden er utgått. Vurdert fra terrengnivå uten synlige deformasjoner.
Årsak til forhøyet TG: Beslag fra byggeår har overskredet forventet levetid. Fuger og beslag rundt gjennomføringer eldes og sprekker, og tetthet kan ikke bekreftes fra terrengnivå.
Konsekvens: Sviktende beslag ved gjennomføringer kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Kontroll og utskifting av beslag må påregnes.

Levetid: 127 % • 19/15 år

Nedløp og takrenner
TG 1

Takrenner og nedløp av kobber fra byggeår. Vurdert fra terrengnivå uten vesentlige avvik. Fall i rennene er ikke verifisert — oppsamling av løv og barnåler kan forekomme.

Levetid: 63 % • 19/30 år

Undertak/ventilasjon
TG 2

Tettende undertak forventes å være papp - ukjent dato, men naturlig å anta at dette også er skiftet sammen med taksteinen i 2007. Lastfordelende rupanel fra byggeår. Undertaksbord er inspisert fra loftssiden, men undertakspappene ikke. Ventileringsforhold kan ikke bekreftes. Under loft er det registrert TG2, noe som indikerer at fukt fra inneluft kan ha nådd undertaket.
Årsak til forhøyet TG: Undertak fra byggeår har overskredet forventet levetid. Manglende tilgang fra loftssiden gjør at faktisk tilstand og ventilering ikke kan verifiseres.
Konsekvens: Aldret undertak med usikker ventilering kan gi fuktoppbygging i takkonstruksjonen over tid. Inspeksjon fra loftssiden anbefales for å avklare faktisk tilstand.

Taktekning/belegg
TG 1

Tegltakstein opplyses skiftet i 2007. Vurdert fra terrengnivå uten opplagte avvik. Ytterligere restlevetid er forventet.

Takstiger og snøfangere (HMS)
TG 1

Takstige ny i 2022. Snøfangere ikke montert.

Levetid: 11 % • 4/35 år



Balkonger og terrasser TG 1

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

Terrasseplatting på ca. 25 kvm utenfor spisestue, opplyst anlagt i 2025. Fremstår i god stand.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Terrasseplatting av impregnerte trebord på bjelkelag mot grunn, opplyst lagt i 2025. Gulvdekke fremstår jevnt uten synlige deformasjoner eller råteskader.

Levetid: 5 % • 1/20 år



Dusjbad — 1.etg — TG 3

1. etasje

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

Våtrom er et byggteknisk 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.

Dusjbad i 1. etasje fra byggeår, uten dokumentert renovering av våtromskonstruksjonen. Utstyr opplyses skiftet i 2022. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger. Rommet fremstår i opprinnelig stand med tilhørende slitasjegrad.

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

Vegger og himling TG 2	Vegger av Respatex-våtromsplater med noe fuktopptak registrert i nedre del av plater i våtsone. Himling av trepanel uten synlige fuktmerker. **Årsak til forhøyet TG:** Veggplatene har overskredet forventet levetid. Fukt har trengt inn i nedre kant av platene i våtsonen. **Konsekvens:** Videre fuktpåkjenning kan gi skader i bakenforliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres. **Levetid:** 185 % • 37/20 år
Gulv TG 2	Gulv av Larvikittfliser. Målt fall ved sluk i dusjsone 0,1° — under TEK17-grensen på 0,573° (1:100). Fall utenfor dusj målt til 0,5°, også under 0,573°. **Årsak til forhøyet TG:** Ikke korrekt fall til sluk. **Konsekvens:** Bruksvann blir stående ved sluk og øker risikoen for fuktbelastning over tid. **Levetid:** 185 % • 37/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk fra byggeår med avleiringer og korrosjon rundt åpning. Membran er ikke synlig. Levetiden er utgått — rommet er anslagsvis 37 år gammelt mot forventet levetid på 20–25 år. **Årsak til forhøyet TG:** Levetiden er utgått. Membranens tettefunksjon kan ikke verifiseres, og sluket viser tydelig aldersrelatert korrosjon. **Konsekvens:** Risiko for lekkasje til bakenforliggende konstruksjon. Oppgradering må påregnes. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 206 % • 37/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Vann- og avløpsledninger fra byggeår med en alder på anslagsvis 37 år. Rørtype ikke verifisert. Kraftige avleiringer synlig i slukåpning indikerer redusert avrenningskapasitet. **Årsak til forhøyet TG:** Aldersbetinget avleiring i avløpssystemet. **Konsekvens:** Redusert avrenningskapasitet kan gi tilbakeslag. Skjulte rørlekkasjer kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen. **Levetid:** 74 % • 37/50 år
Ventilasjon TG 1	Elektrisk avtrekksvifte med snortrekk montert på vegg.
Utstyr og innredning	Dusjnisje med skyvedør, servant med skapinnredning og toalett. Selger oppgir at toalett, dusj, servant og innredning ble skiftet i 2022. Utstyr fremstår uten synlige sprekker eller svelling. **Levetid:** 27 % • 4/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Synlig rørføring langs himling. Trepanel i himling uten synlige fuktmerker eller varmgangsmerker registrert.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke utført grunnet yttervegger. Tilstanden bak veggplater og i tilliggende konstruksjoner er ikke verifisert. Ved overflatefuktsøk i rommet er ingen fuktavvik avdekket.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon på utførelsen av rommet.*

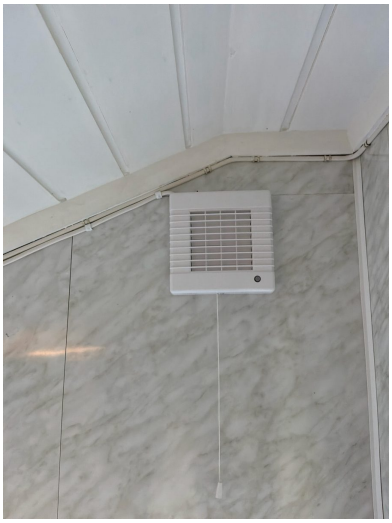
Vegger og himling TG 2	Vegger av Respatex-våtromsplater med noe fuktopptak registrert i nedre del av plater i våtsone. Himling av trepanel uten synlige fuktmerker. **Årsak til forhøyet TG:** Veggplatene har overskredet forventet levetid. Fukt har trengt inn i nedre kant av platene i våtsonen. **Konsekvens:** Videre fuktpåkjenning kan gi skader i bakenforliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres.
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen kunnskap om diffusjonstetting mot kalde konstruksjoner.*











Kjøkken — TG 1

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.

Kjøkkeninnredningen fra byggeår har nærmet seg eller passert forventet levetid. Overflater på skrog, fronter og benkeplater er utsatt for vann- og slitasje, og tilstanden på fuger og tettesjikt rundt vask og under oppvaskmaskin er særlig avgjørende. Skjulte lekkasjer bak innredning kan oppstå over tid.

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeår med oppgradering opplyses utført i 2007. Ingen dokumentasjon foreligger. Kjøkkenet fremstår i brukbar stand, men med blandet alder på innredning og overflater.
Komfyrvakt er ikke installert — dette er ikke et forskriftsbrudd for kjøkken fra 2007, men er påkrevd etter TEK10 § 13-3 for nye kjøkken fra 2010.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt strie og himling av Takess-plater. Normal bruksslitasje for alder.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av heltrebord. Greit fungerende med normal bruksslitasje.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg. Komfyrvakt ikke montert.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Underskap kontrollert — overflater fremstår tørre. Fuktføler ikke montert.
Innredning og utstyr	Innredning fra byggeår med oppgradering i 2007. Fronter av malt heltre med normal bruksslitasje. Minimal fuktsvell registrert i benkeplate av foliert sponkjerne ved vaskekum og damptrykk fra oppvaskmaskin. Levetiden er utgått. **Levetid:** 76 % • 19/25 år





Overflater innvendig — TG 1

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

Innvendige overflater har forventet levetid som varierer med materialtype og bruksintensitet. Gulvbelegg, parkett, maling og tapet er vedlikeholds- og utskiftingsmaterialer som sjelden har samme alder som boligen selv. Sprekker, slitasje og fargeavvik er normal bruksslitasje for eldre rom.

Innvendige overflater er inspisert under møblerte forhold. Overflater fra byggeår er supplert med oppussingsarbeid utført i forbindelse med tilbyggingen i 2007. Samlet innvendig standard fremstår tilfredsstillende.

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

185 % av forventet levetid medgått — 37 av 20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt trepanel og malte plater. Himling av Takess-plater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje for alder. Oppussingsarbeid ble utført ved tilbyggingen i 2007.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av heltrebord og Larvikitt-flis. Overflater fremstår med normal bruksslitasje for alder.





Rom under terreng — TG 2

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.

Rom under terreng (sokkel/kjeller) er utsatt for fuktbelastning fra grunnen gjennom grunnmur og gulv. Eldre konstruksjoner har ofte mangelfull utvendig drenering og fuktsperre, og forhøyet risiko for fuktskader og muggvekst må påregnes. Ventilasjon og oppvarming i slike rom er særlig viktig.

Uinnredet kjeller under deler av bygget, fra byggeår. Krypkjeller forventes under øvrige deler av opprinnelig bygningskropp. Ingen dokumentasjon på utbedringer eller fuktsikringstiltak foreligger. Kjelleren fremstår i opprinnelig stand, uegnet for innredning.

Vegger og himling TG 2	Tydelig mørk misfarging registreres i nedre del av pusset vegg og langs gulvnivå, forenlig med kapillær fukttransport gjennom grunnmuren. Sprekkdannelser er synlige i natursteinsmuren. **Årsak til forhøyet TG:** Fukt fra grunnen trekkes oppover gjennom grunnmuren og transporterer løselige salter inn til innvendige overflater. Utvendig fuktsikring av asfaltbasert type har med sin alder anslagsvis passert forventet levetid og gir ikke lenger tilstrekkelig beskyttelse. **Konsekvens:** Vedvarende fukttransport gjennom grunnmuren kan gi saltutslag og avflassing av puss over tid. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen — utvendig fuktsikring bør utredes.
Gulv TG 1	Ubeskyttet betonggulv med spredte misfarginger. Normal stand for alder og bruk.
Tilfaregulv og utforede vegger TG 1	Ingen utforede vegg- og gulvflater.
Ventilasjon	Ventilasjonsspalter eller -ventiler er ikke registrert i kjelleren.

Nedbør siste 30 dager: *28 mm (lav) fordelt på 9 nedbørsdager.*

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





Krypkjeller TG 2

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

Krypkjeller er en fuktutsatt konstruksjon som krever uteluftventilering og plastfolie på grunn for å redusere fuktoppstigning. Eldre krypkjellere kan mangle plast på grunn, og relativ fuktighet over 70 % over tid gir forhøyet risiko for muggvekst og råte i trevirke. Radonakkumulering er også en risiko der ventilasjonen er svak.

Krypkjeller fra byggeår under opprinnelig del av hytta.

Uten innvendig inspeksjon TG 2	Krypkjeller under hytta er ikke besiktiget innvendig — tilkomst er ikke tilgjengelig. Utvendig vurdering er gjennomført. Jord og stein som underlag uten fuktsperre. Organisk materiale registrert på bakken. **Årsak til forhøyet TG:** Krypkjelleren som helhet lot seg ikke kontrollere pr befaring. Manglende fuktsperre mot grunn gir direkte fukttransport fra jord til kryprom. Åpen, eksponerte plater øker kondenspotensiale på bjelkelagets underside. **Konsekvens:** Skjulte avvik kan foreligge i ikke-inspiserte områder med risiko for uoppdaget fukt- og råteskade på bjelkelag. Vedvarende fuktbelastning kan gi råteskader på bjelkelag og bærende treverk, og organisk materiale fremmer muggvekst og spredning av sporer til oppholdsrom over. **Levetid:** 74 % • 37/50 år



Skadedyr — TG 2

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

Eldre bolig har forhøyet risiko for skjulte angrep av trespisende insekter (stripet borebille, husbukk) og gnagere i krypkjeller og loft. Tidligere angrep kan ha vært behandlet, men reinfeksjon er mulig. Visuelle tegn som flygehull, gnagemerker og avføring er primære indikatorer ved befaring.

Trekonstruksjoner i kjeller er inspisert for tegn på skadedyr og insektangrep. Selger opplyser om tidligere forekomst av mus på loft.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 2

Gulvbjelker synlig fra kjeller viser indikasjoner på angrep fra trespisende insekter. Boremel er synlig på overflaten, og bjelken fremstår med hulrom og sprekker over deler av synlig flate (se foto) - omfanget er ikke større enn hva som typisk er å forvente i en bolig av respektive alder. Selger opplyser om tidligere forekomst av mus på loft.
Årsak til forhøyet TG: Trespisende insekter — sannsynlig stripet borebille eller tilsvarende art — har angrepet bjelkelaget over tid.
Konsekvens: Teoretisk svekkelse av treverket bæreevne.



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.

Murte piper fra byggeår har forventet levetid godt over 50 år ved normalt vedlikehold, men tegl og mørtel brytes gradvis ned av varmeveksling og fuktbelastning. Eldre ildsteder kan mangle dokumentasjon på montering og feieoppfølging, og brannsikker avstand til brennbart materiale kan være dimensjonert etter eldre krav.

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Tilsynsdokumentasjon fra feiervesenet foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår. Innvendige forhold i pipeløpet er ikke vurdert. Jøtul peisovn med glassfelt i stue, montert på skiferhelle. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.
Årsak til forhøyet TG: Langvarig bruk av teglpipe fra byggeår vil føre til svekkelse av fuger og indre pipeløp.
Konsekvens: Det anbefales å innhente tilsynsrapport fra feiervesenet og få pipeløpet kontrollert.

Levetid: 123 % • 37/30 år

Ventilasjon — TG 1

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

Naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Avtrekksventilator på kjøkken ble ifølge eier installert i 2024. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilluft og luftskifte TG 1	Naturlig ventilasjon via oppdrift og utettheter. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken supplerer grunnventilasjonen.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Elektrisk avtrekksvifte på bad er installert. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

VVS — TG 1

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-installasjoner har forventet levetid som varierer med materialtype: kobberrør 40–60 år, PEX rør-i-rør 50+ år, bly-/galvaniserte rør kort levetid igjen. Eldre bolig har ofte rør med synlig korrosjon og avleiringer, og manglende stengeventil per våtrom er typisk. Bereder eldre enn 15–20 år har forhøyet lekkasjerisiko.

VVS-anlegget er lokalisert i utebod og kjellerrom. Anlegget opplyses vesentlig oppgradert i 2016, og fremstår som et blandet anlegg med nyere og eldre komponenter. Ingen dokumentasjon fra autorisert installatør foreligger. Vannforsyning skjer via egen borebrønn. VVS fra byggeår er ikke oppgradert med fuktføler på innebygde installasjoner, noe som er et nyere krav etter TEK17 § 15-5 — dette er ikke et forskriftsbrudd for anlegg fra byggeår.

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

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber og rør-i-rør (PEX i korrugert kappe) synlig i utebod og kjellerrom. Anlegget opplyses vesentlig oppgradert i 2016. Varmekabel på vannledning fra borebrønn med Isoterm-termostater. **Levetid:** 33 % • 10/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsrør av plast (PVC) synlig i utebod med koblinger og grenrør. Anlegget opplyses vesentlig oppgradert i 2016. **Levetid:** 33 % • 10/30 år
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 1	OSO Super S 200, 198 liter, produsert 11/04/2016 — anslagsvis 9 år gammel. Plassert i kjellerrom. Fremstår uten avdrypp eller fuktskjolder. **Levetid:** 29 % • 10/35 år
Varmepumpe	Varmepumpe er ikke registrert ved befaring. **Levetid:** 123 % • 37/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Eiendommen har egen borebrønn med pumpe. Utvendige vannledninger er ikke visuelt tilgjengelig for kontroll. Med en alder på anslagsvis 37 år nærmer ledningsnettet seg forventet levetid, og fremtidig funksjon er usikker iht. NS 3600 Tabell C.5. **Levetid:** 25 % • 10/40 år
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Avløp forventes ført til nedgravde septiktanker. Undersøkelse bør gjøres av fagekspert. **Levetid:** 25 % • 10/40 år
Septik/slamavskiller TG 1	To separate nedgravde tanker — én for spillvann og én for gråvann. Begge opplyses nylig tømt.
Oljetank (utvendig)	Oljetank er ikke registrert ved befaring — ikke aktuelt.













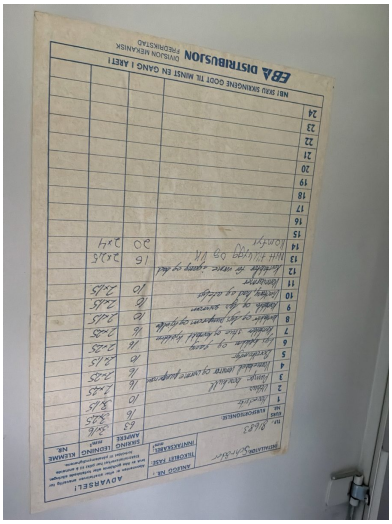

Bruksanvisning / tekniske data
Viktig:
Tekniske data
Oppstart
Tømming
IP21

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har forventet levetid på 30–40 år for sikringsskap og ledninger. Eldre anlegg har ofte skrusikringer, manglende jordfeilbryter og færre kurser enn moderne hjem trenger. TEK10 (2010) innførte krav om jordfeilbryter på alle kurser. Inspeksjon av el-kvalifisert personell anbefales ved anlegg eldre enn 30 år eller ved utvidet bruk.

Sikringsskap i metallkabinett er plassert i entré.
Anlegget er i opprinnelig stand fra renoveringsår med automatsikringer, 63A hovedsikring og 14 kurser totalt — fordelt på 6 × 16A og 5 × 10A kurser samt teknisk kurs (20A). Jordfeilbrytere er montert på kurs 12–14.
Elektrisk varmekabel er installert på spiseplass, gang og bad.
Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert i nedre del av skap.
Kursfortegnelse er håndskrevet og montert i skap.
Samsvarserklæring, sluttkontroll og dato for siste el-tilsyn er ukjent.





Branntekniske forhold

Krav om røykvarslere i bolig ble innført i 1990 (egen brannsikringsforskrift), og TEK10 krever strømmatede seriekoblede røykvarslere i nybygg. NS-EN 14604 krever lydstyrke minst 85 dB(A) målt på 3 m avstand. Eldre bolig har ofte batteridrevne frittstående varslere, og slokkeutstyr (21A slukker eller fast brannslange) kan mangle eller være utgått på dato.

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Pulverslukker (Housegard, klasse BC) registrert montert i veggfeste. Servicemerke ikke lesbart — servicestatus ikke kjent.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannskillekonstruksjon er ikke relevant for denne bygningen.*



Radon

Radonsikring er ikke etablert, noe som er normalt for bygg fra denne perioden. TEK17 § 13-5 stiller krav til radonsperre under nye bygg — dette er et krav som kom til etter byggetidspunktet og utgjør ikke et forskriftsbrudd. Radonmåling er ikke fremlagt.

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

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

Garasje/uthus

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

Garasjer og uthus er sekundære bygg med lavere vedlikeholdsintervall enn hovedhus. Forventet levetid for kledning, tak og porter varierer med eksponering og vedlikehold. Eldre bygg har ofte mangelfull brannvegg mot bolig (TEK17 krever REI 30 ved tilbygg), og elektrisk anlegg i utebygg kan være dimensjonert etter eldre krav.

A

Frittstående bygninger med varig opphold

Underpunktet gjelder frittstående bygninger med varig opphold. Det er ikke registrert slike bygninger på eiendommen.

Levetid: 92 % • 37/40 år



Bilde 30 — Toalettbygg / «utedo»



Bilde 31 — Anneks 1



Bilde 32 — Anneks 2



Bilde 33 — Låve



Bilde 34 — Vedskjul

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

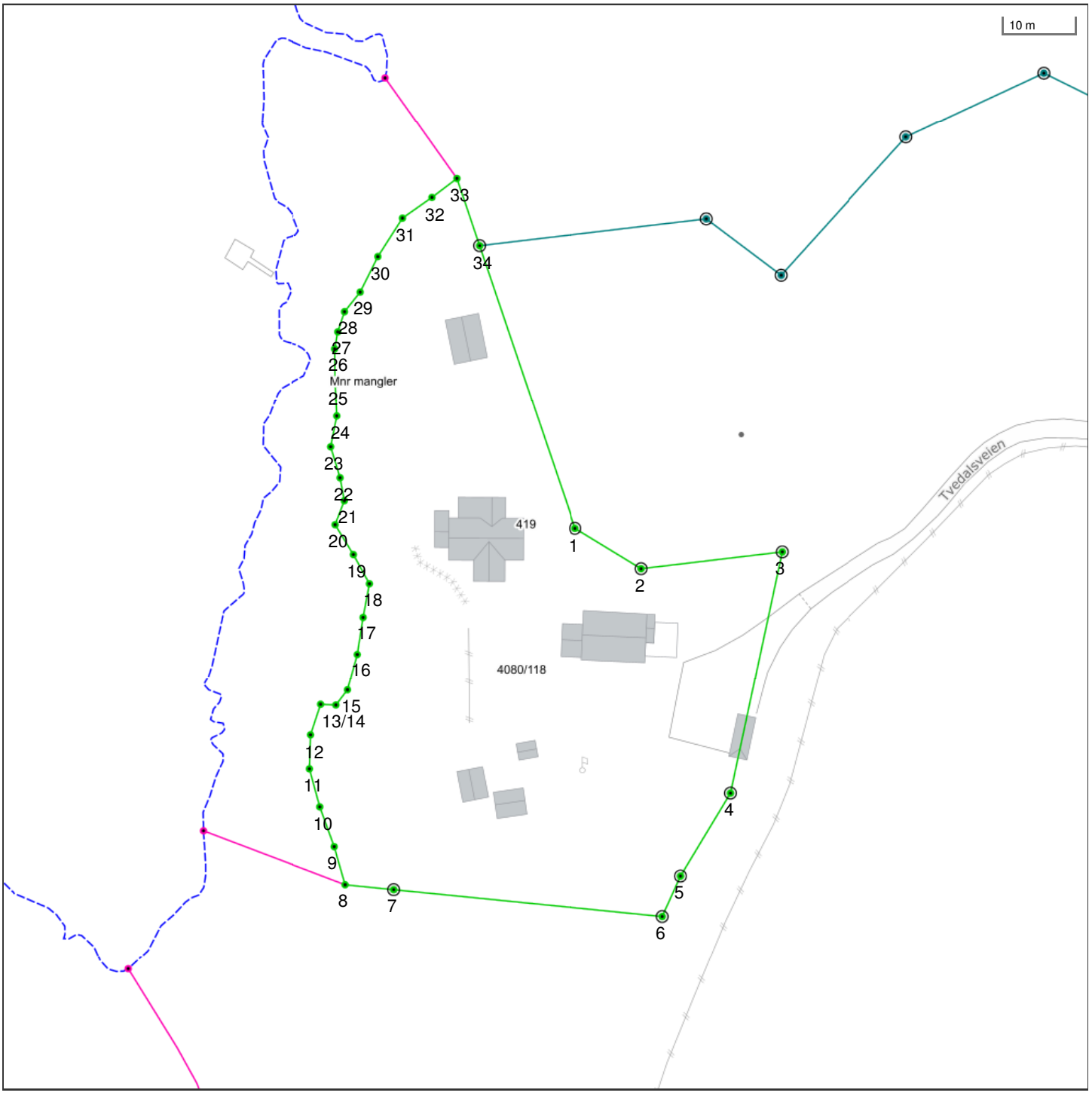
Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden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

Rapport godkjent av selger

Dato: 01.06.2026

Utskriftsdato: 21.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4080/118//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 993,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542566,16	**Øst**	549425,08	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542586,17	549432,82	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,18	
2	6542580,6	549442,26	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,96	
3	6542583,23	549462,2	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,11	
4	6542548,99	549455,31	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,93	
5	6542537,19	549448,39	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,68	
6	6542531,45	549445,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,26	
7	6542534,75	549407,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,26	
8	6542535,35	549400,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,91	
9	6542540,71	549399,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
10	6542546,3	549397,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
11	6542551,65	549395,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
12	6542556,45	549395,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
13	6542560,79	549397,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
14	6542560,71	549399,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	
15	6542562,89	549400,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
16	6542567,96	549402,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
17	6542573,21	549402,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
18	6542577,98	549403,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	
19	6542582,07	549401,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
20	6542586,25	549398,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
21	6542589,65	549400,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,63	
22	6542592,88	549399,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
23	6542597,24	549398,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,58	
24	6542601,61	549398,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
25	6542606,43	549398,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,83	
26	6542611,15	549398,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,72	
27	6542613,54	549398,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
28	6542616,39	549399,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
29	6542619,18	549401,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,54	
30	6542624,21	549404,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	

31	6542629,67	549407,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,44	
32	6542632,64	549411,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
33	6542635,35	549415,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	
34	6542625,93	549418,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,99	

Tvedalsveien 419

Avstand til sjø

646 m

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp		31 min
Larvik stasjon Linje RE11, RX11		18 min 16.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55		23 min 20.7 km
Tvedalenkrysset Linje 208		5 min 5 km
Røsserød Linje 208		5 min 5.4 km

Avstand til byer

Larvik	18 min
Porsgrunn	24 min
Sandefjord	30 min
Skien	35 min
Oslo	1 t 40 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	7 min
Nevlunghavn, Larvik	9 min

Havner i området

- Helgeroa Gjestehavn
  Drivstoff

Aktiviteter

Langholtstranda badeplass	8 min
Blokkebukta Camping badeplass	9 min
Sandvika badeplass	10 min
Omlidstranda badeplass	10 min
Omrestranda badeplass	10 min
Barkevika badeplass	12 min
Oddane sand badeplass	12 min
Lydhusstranda badeplass	14 min

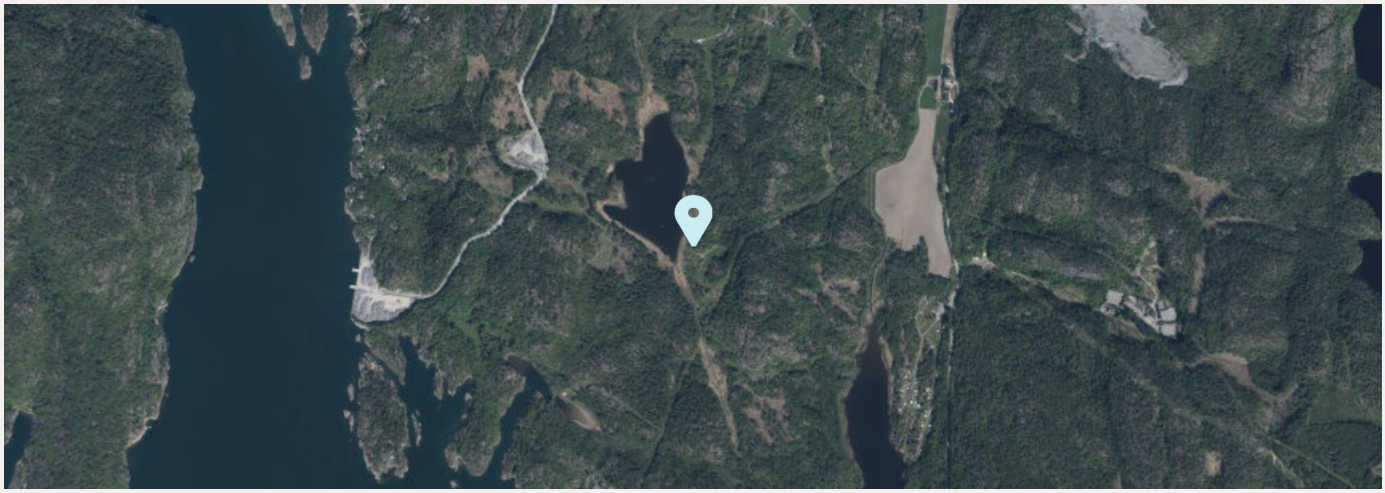
Sport

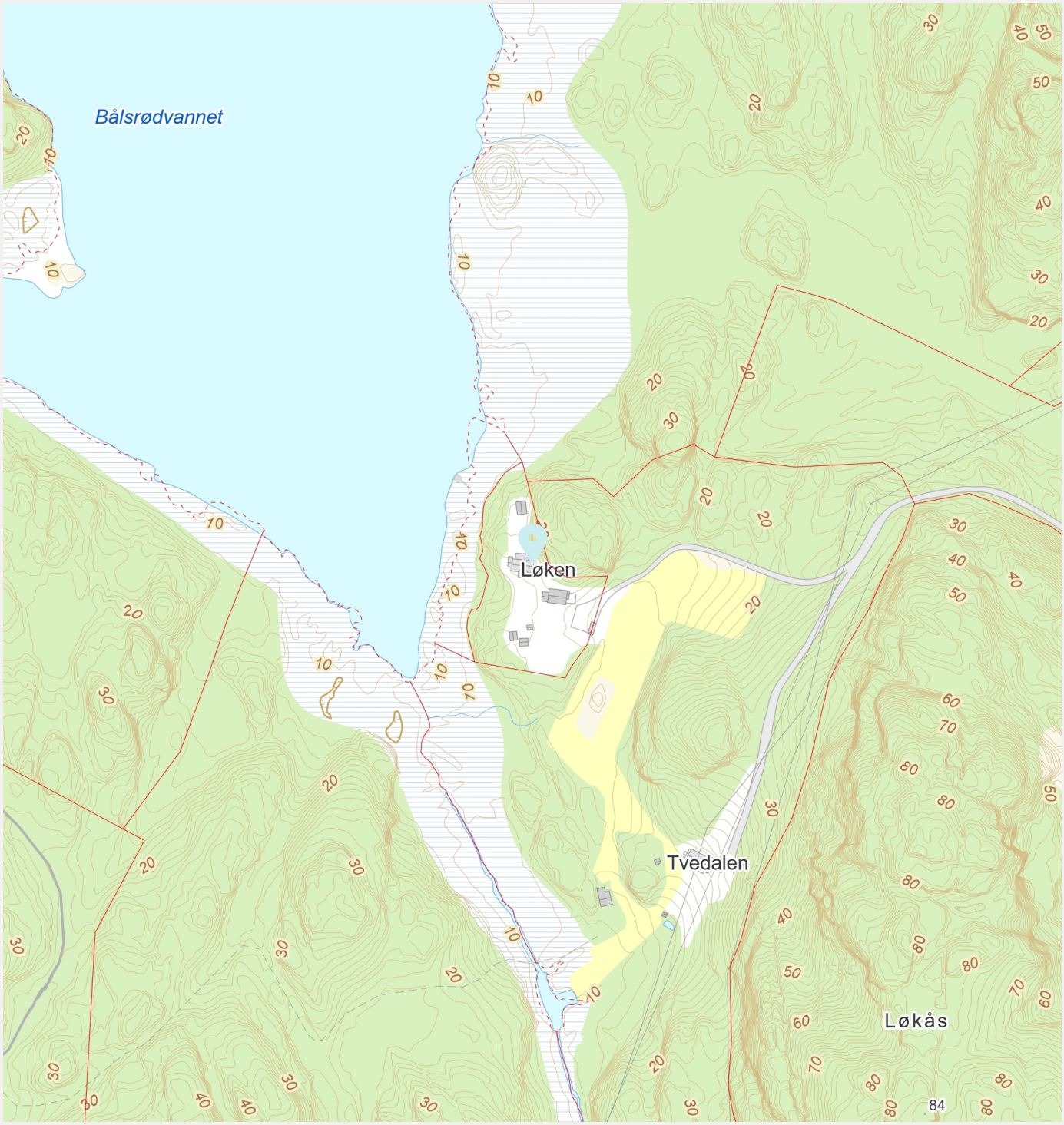
Nesjarbanen Karlsro Ballspill, fotball		7 min 7.1 km
Nesjarhallen flerbrukshall Aktivitetshall		7 min 7.1 km
Family Sports Club Langestrand		16 min
Mudo Stavern		16 min

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord	7 min 6.9 km
Rema 1000 Veldrebakken PostNord	14 min 13.7 km

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





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