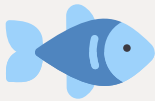


Hyttesone I 291

Avstand til sjø

64 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min 🚗
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚗 16.7 km
🚆 Holtet Linje 206, 208	24 min 🚶 1.6 km
🚆 Spellemannsvingen Linje 206, 208	26 min 🚶 1.7 km

Avstand til byer

Stavern	20 min 🚗
Larvik	22 min 🚗
Sandefjord	35 min 🚗
Porsgrunn	36 min 🚗
Skien	47 min 🚗
Oslo	1 t 46 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nevlundhavn, Larvik	7 min 🚗
🚗 Recharge Meny Helgeroa	8 min 🚗

Havner i området

- Helgeroa Gjestehavn
Drivstoff
- Nevlundhavn Gjestehavn



Aktiviteter

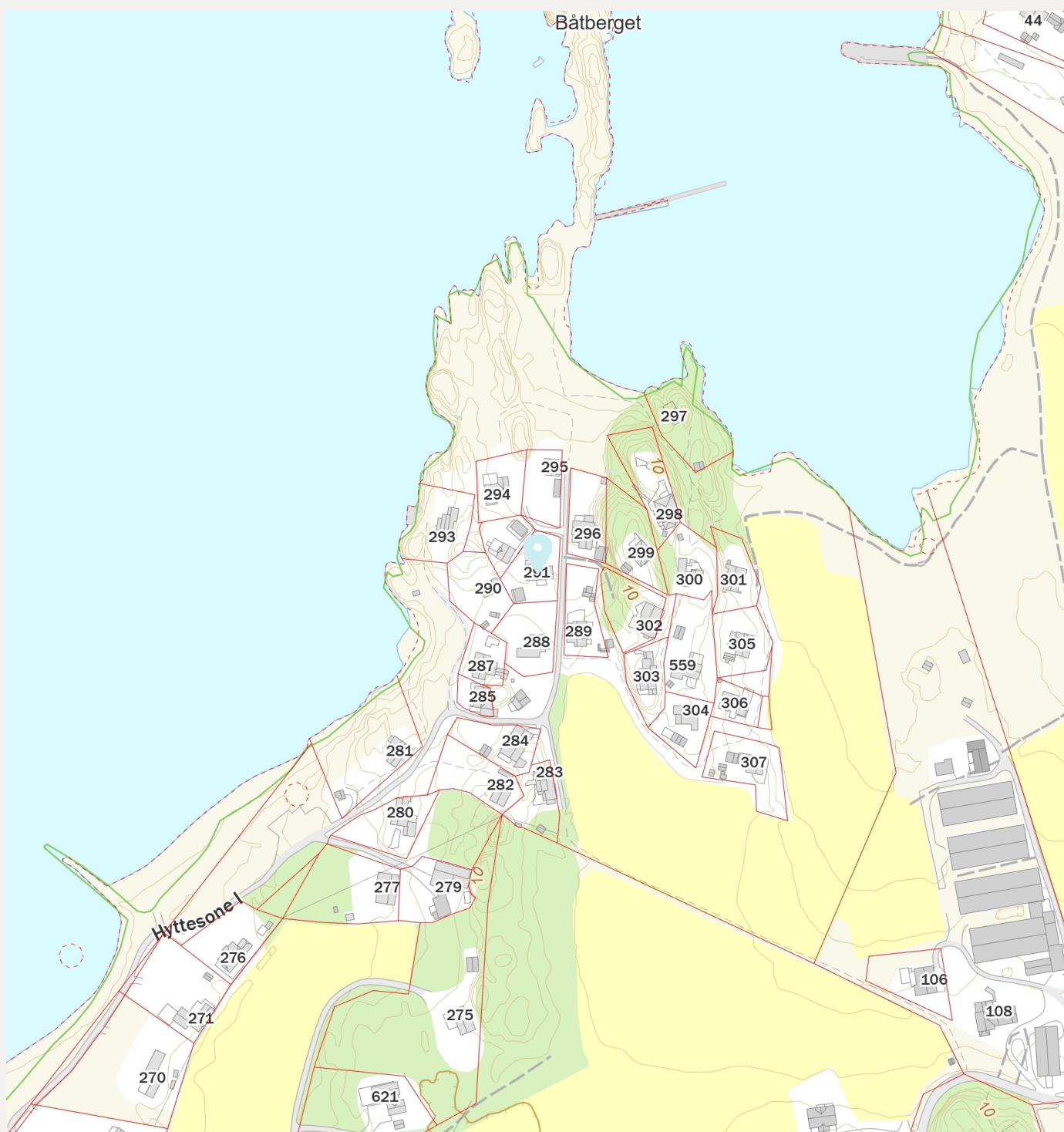
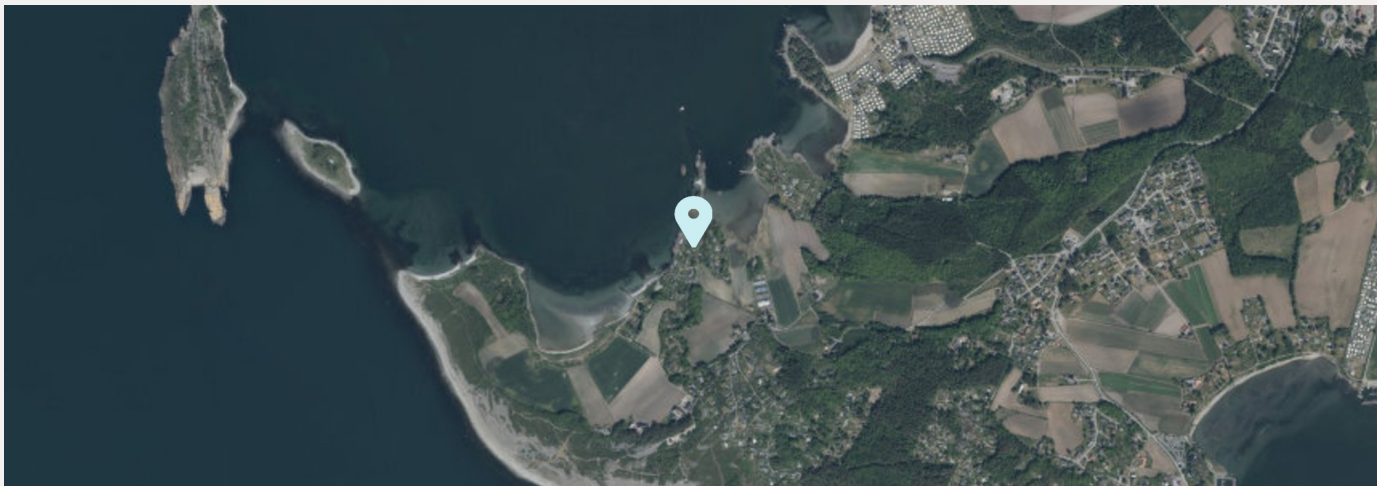
Oddane sand badeplass	19 min 🚶
Omlidstranda badeplass	25 min 🚶
Omrestranda badeplass	7 min 🚗
Langholtstranda badeplass	10 min 🚗
Blokkebukta Camping badeplass	11 min 🚗
Sandvika badeplass	12 min 🚗
Barkevika badeplass	14 min 🚗
Kjærstranda badeplass	15 min 🚗

Sport

⚽ Nevlundhavn - ballbane Ballspill	7 min 🚗 2.9 km
⚽ Nesjarbanen Karlsro Ballspill, fotball	8 min 🚗 3.8 km
🏊 Family Sports Club Langestrand	20 min 🚗
🏊 Mudo Stavern	21 min 🚗

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	7 min 🚗 3.6 km
Rema 1000 Veldrebakken PostNord	18 min 🚗 14 km



Egenerklæring

Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAMN

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hyttesone I 291	Hyttesone I 291	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

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

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Familiehytte selges grunnet for lite bruk. Bygd av farfar på 60-tallet og har vært vedlikeholdt av familie og fagpersoner. Hytta har siden vært skiftet innad i familie når farfar døde og min far overtok med skifte i 2003, hytta står nå i uskifte hos mor (fullmakt) etter at min far døde i 2021. Hytta brukes hovedsaklig i sommerhalvåret og noe utover skuldersesong.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hytten har vært i familiens eie siden 1960, far kjøpte ut onkel i 2003 når farfar døde og hytta står i uskifte etter at far døde i 2021.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Brukt som feriebolig i sommermånedene og noe skuldersesong.

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, 26138442

Informasjon om selger



Selger

Nordaunet, Ole Martin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere vært snurrelass på hytta, det er nå koblet opp mot avløp med felles pumpestasjon for hyttene i feltet. Den gamle snurrelassen hadde et ventilasjonsrør bygd inn i veggen, her har det vært kondens og dette har gitt en vannskade på ikke bærende konstruksjon (i.e. panel, gulv etc). Røret er fjernet, ny takpapp lagt og vannskadet gulv, panel, isolasjon etc er byttet ut i 2026.

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

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av dusjkabinett og servant/blandebatteri og underskap utført av lokal rørlegger bedrift (nå Lysebo VVS og interiør)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lysebo VVS og interiør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Legge gulv/vegg-fliser, generell oppussing av våtrom. Gulvet er støpt på eksisterende såle og avløp til dusjkabinett går i sluk.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Deler av kledning og nye vinduer, samt ny skyvedør til terrasse er byttet ut. Ny takpapp etc utført av firma. Gammelt anneks revet og oppført i 2004-2005. Det var min far som iverksatte arbeidet med vinder og skyvedør og anneks - jeg har ikke klart å lokalisere kvitteringer etc. dette kan være på epostkonto som ikke er tilgjengelig.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fortløpende vedlikehold av hytte, fasadevask med soppdreper årlig, alle terrasser er byttet ut i perioden 2021 - 2026. Fortløpende maling av kledning og karmer.

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

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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap, kurser, en del stikk og lysbrytere har vært byttet up, vi har brukt samme elektriker, se også samsvarserklæring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

JP Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bytte bladebatteri på WC.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Kenneth Rimstad v./ Rimstad VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Bytte rørdeler til sluk etc. Gravd ned 32 mm PEM ledning for kverntolett i anneks som er koblet på hytte-feltets kvernsystem for kloakk.

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montere varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Kenneth Rimstad v./ Rimstad VVS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rentbrennende peis byttet ut ca 2004 - Har ikke kvittering.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjelleren forekommer.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det er et område med generelt mye dyreliv - det er også skadedyr - alt fra flått, jordrotter, kanadagås etc.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskade på WC som beskrevet og utbedret i 2026.

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

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

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

Tre fastmonterte taklamper har vært byttet ut (gang og våtrom IP67 sertifisert LED plafond)



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hytta ble oppført i 1960 av en konstruksjonsingeniør i familien (eiers avdøde ektefelles far). Eiendommen har blitt løpende vedlikeholdt og betydelig påkostet for å opprettholde en god standard. Det er ført en nøyaktig vedlikeholdprotopokoll for perioden 2021–2026 som viser en estimert materialkostnad på ca. 35 000 kr årlig, i tillegg til et betydelig antall egeninnsatstimer. Protokollen kan fremlegges ved ønske.

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 25756117

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Martin Nordaunet

Date

2026-08-13

Identification



Ole Martin Nordaunet



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

Hyttesone I 291, Nevlunghavn



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Hyttesone I 291 3296 NEVLUNGHAVN Gnr: 4088 Bnr: 4	Fritidsbolig	1960	63 m ²	63 m ²	0 m ²
	Anneks	—	21 m ²	0 m ²	21 m ²

Befaring / Rapport

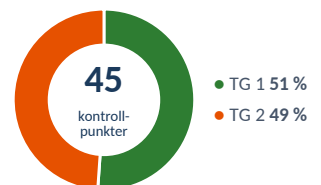
19. august 2026 / 14. september 2026

Tilstede

Kun 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 ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Skann for digital rapport

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 bygnings sakkyndige 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 beskrivelse som 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. 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 opplagte 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

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

Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkeblå — 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, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt 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 bygningssakkyndige 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.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befarringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt	Attraktivt beliggende hytte på Værvågen mellom Helgeroa og Mølen i Nevlunghavn, opprinnelig oppført i 1960. Hytta er i utgangspunktet eldre og enkel, men er gitt flere gode oppgraderingstiltak gjennom årene. Selger har framlagt omfattende vedlikeholdsdokumentasjon, og denne informasjonen er forsøkt inkludert i rapporten der det anses hensiktsmessig og relevant. Som ved en hver eldre hytta, må et fortsatt vedlikehold påregnes.
Spesielle betingelser	Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (16 mm nedbør fordelt på 8 nedbørsdøgn siste 30 dager). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes.
Planløsning	Planløsningen består av entré, toalettrom, mellomgang, dusjbad, 3x soverom, kjøkken og stue. Innvendige overflater er oppusset over tid, senest med ny garderobeløsning på soverom i 2023 og oppussing av gang i 2024, men med slitasjemerker som forventet i en hytte av respektive alder.
Byggemetode	Krypkjeller under hytta med ringmur av plasstøpt betong fra byggeår, uten senere dokumentert oppgradering av grunnmur eller drenering. Yttervegger er fra byggeår med enkelte kledningsbord skiftet i forbindelse med vindusutskifting, og fasaden opplyses malt ved flere anledninger, senest med fasadevask i 2025 etter malingsarbeid i 2022 og 2023. Vinduer og dører har varierende alder, med utskiftinger og vedlikehold fordelt over flere tiår og på ulike bygningsdeler inkludert anneks, sist med vedlikeholdsmaling og rehabilitering av kjøkken- og wc-vinduer i anneks i 2025. De eldste vinduene har slitte tettepakninger som nærmer seg utgått levetid, se eget kontrollpunkt. Taktekingen med tilhørende beslag og takrenner hvor en mindre del over toalettrom opplyses skiftet i 2025 mens øvrig takpapp etter undertegnedes vurdering er fra 2010-tallet ut fra visuelt uttrykk — god forventet restlevetid. Utearealet omfatter flere terrasser og plattinger med ulik alder og opprinnelse: terrassen ved kjøkkeninngangen ble ferdigstilt i 2023, verandaen utenfor stue har en kombinasjon av eldre og nyere bordganger etter flere delvise utskiftinger, og i tillegg er det etablert ny terrasse ved anneks samt platting ved huskestativet fra 2021. Overflatebehandling av terrasse- og altanbord ved hovedinngang er utført i senere år. Normalt vedlikehold påregnes.
Kjøkken og våtrom	Kjøkken i hytta med innredning fra anslått 2000-tallet, med fronter av heltre, skrog av foliert spon og benkeplate av larvikitt-stein. Dusjbadet har en sammensatt rehabiliteringshistorikk over flere år og har flere indikasjoner på ufagmessig utførte endringer. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.
Tekniske anlegg	VVS-anlegget i krypkjeller og utvendig har en sammensatt historikk med flere utbedringer i perioden 2021–2026, blant annet nytt blandebatteri, pumpe og messingkoblinger til sanitærglykol, samt arbeid med avløpsrør og pumpe knyttet til anneks. Varmtvannsberederen er fra 2017, mens luft-til-luft varmepumpen ble montert i 2022. Oppvarming skjer via varmepumpe og vedfyring. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert ved elektriker i 2023.
Sidebygninger	Frittstående anneks på 21 m² oppført på betong- og lecasøyler til terreng, med yttervegger av stenderverk med trepanel og tak tekket med banelagt papp. Planløsningen består av grovbod benyttet som vaskerom, samt egen inngang til soverom med laminat på gulv, MDF-panel på vegger og Takess-plater i himling, og tilhørende toalettrom med kverntoalett og servant. Bak annekset ble sperreduk og singel lagt i 2022, og bygget ble husvasket og malt i 2024. Sidebygget er ikke bygningsteknisk vurdert i henhold til Avhendingsloven/NS 3600.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

2007	● Montert enkeltfløyet terrassedør og vindu av aluminium på kjøkken
2014	● Baderom pusset opp med fliser
2016	● Installert dusjkabinett

2018	● Montert nytt stuevindu ved terrassedør
2018	● Montert nytt vindu på toalettrom
2021	● Montert kverntoalett i anneks
2022	● Montert varmepumpe
2023	● Malt anneks
2023	● Malt hovedhytte
2023	● Vedlikeholdsvasking av anneks utført
2024	● Gravd opp og skiftet defekt dren fra takrør
2024	● Husvasking av hytte og anneks utført
2024	● Installert ny pumpe til sanitærglykol
2024	● Montert ny taklampe på bad
2024	● Montert nye messingkoblinger til pumpe
2024	● Skadedyrbekjempelse utført
2025	● Bygget ny utvendig trapp.
2025	● Fasadevask av hytte og anneks utført
2025	● Vedlikehold av terrasse ved hovedinngang – stripping og pussing av trebitt
2026	● Fuget pipegjennomføring med Tec7 Roof
2026	● Renovering av WC etter vannskade
2026	● Utbedret lekkasje og kondens fra gammel pipegjennomføring
2026	● Ny avtrekksvifte på bad

Bygningsfysisk helhetsvurdering

Bygningsfysisk sammendrag – Hyttesone I 291

Hytten er oppført i 1960 og fremstår som en godt vedlikeholdt fritidsbolig hvor eier har utført omfattende løpende arbeid, men flere originalkomponenter har nå passert forventet levetid samtidig som enkelte utførte konstruksjoner viser konkrete avvik.

Fukt fra grunn og opp i konstruksjon: Det er observert at fundamentet mangler tradisjonell drenering, og at terrenget renner mot grunnmuren fra flere kanter. Dette gir en vedvarende fuktbelastning som kan trekkes kapillært oppover i muren. I krypkjelleren er det faktisk registrert organisk materiale liggende direkte på grunnen og et provisorisk understøttet bjelkelag – forhold som hemmer uttørking og gir dokumentert forhøyet fuktrisiko der bjelkelaget hviler mot muren. Etasjeskilleren er materialsvekket av alder, og siden den er fuktutsatt nettopp i overgangen mot krypkjelleren, forsterker de to funnene hverandre: den ene skaper fuktkilden, den andre mangler marginene til å tåle den over tid.

Våtrom uten tørkemargin: På baderommet er det observert manglende fall mot sluk, sprukne fuger og ingen membranoppkant ved dørterskel – bruksvann kan bli stående og trekke inn i konstruksjonen. Samtidig mangler rommet mekanisk avtrekk, slik at fuktig luft fra dusjing ikke fjernes effektivt. De to forholdene forsterker hverandre: fuktig luft kondenserer på kalde flater og øker den totale fuktbelastningen i et rom som allerede har svake barrierer mot vanninntrengning.

Systemvurdering: Dette er ikke isolerte enkeltavvik, men et systemisk mønster der manglende utvendig fuksikring og utilstrekkelig ventilasjon forsterker konsekvensene av aldersslitasje i tilstøtende bygningsdeler. Rotårsaken er dreneringsløsningen og ventilasjonsprinsippet, begge fra byggeåret.

Anbefaling: Prioriter utbedring av drenering rundt grunnmuren og etablering av mekanisk avtrekk på bad. Fuktnivå i krypkjeller bør følges, og våtrommets tettesjikt bør dokumenteres eller utbedres ved neste oppgradering.

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

Eiendomsopplysninger

Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN

Gnr 4088 / Bnr 4

EIENDOMSFAKTA

BYGGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1960 (BF49)	Fritidsbolig	63 m ²
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
Varmepumpe og vedfyring	Naturlig ventilasjon	Offentlig / Privat
HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.	
Ole Martin Nordaunet (oppgitt)	Kun undertegnede	
BYGGEMÅTE		
Plasstøpte grunnmur. Bærende yttervegger i stenderverk. Tak tekket med takpapp/membran.		

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE ● Lav eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	JORD-/FJELLSKREDFARE ● Lav ingen registrert skredfare	KVIKKELEIFARE ● Middels området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	RADON ● Usikker Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 25	VEGTRAFIKKSTØY ● Lav trafikk 50 km/t
--	---	---	--	--

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	5 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra Ø. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra Ø (+7.6m), NØ (+6.0m), SØ (+3.2m), S (+0.8m)
FALL MOT GRUNNMUR	Ø-vegg: 11.3%
VÆR VED BEFARING	16.9 °C, delvis skyet, 1.3 m/s (Ø), 56 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 16 mm (8 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.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1960): Vanligvis vesentlig dårligere enn hytter bygget etter 1997. Hytter oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere hytter.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

• Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
• Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Vurdering av planløsning og bygningsmessige endringer bygger derfor på observasjoner ved befaringen (byggeår 1960). Eventuelle avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig prosjektering eller senere godkjenninger har ikke kunnet kontrolleres.	
• Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	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

Godkjent av selger via selgerportalen 21.08.2026.

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

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

63 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	63 m²	63 m²	—	—	32 m²	—
Sum	63 m²	63 m²	—	—	32 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) · Målereglar iht. NS 3940:2023

1. etasje	m²
Kjøkken	12 m²
Stue	26 m²
Soverom 1	9 m²
Soverom 2	5 m²
Soverom 3	3 m²
Toalettrom	1 m²
Dusjbad	2 m²
Entrè	3 m²
Mellomgang	2 m²
Sidebygninger / uthus	m²
Anneks	21 m²

Sidebygninger

Anneks

21 m²

Frittstående anneks oppført på betong/lecasøyler til terreng, yttervegger av stenderverk med trepanel, tak tekket med banelagt papp. Planløsningen består av grovbod benyttet som vaskerom (plass til vaskemaskin), samt egen inngang til soverom med tilhørende toalettrom. Soverommet har lamiant på gulv, vegger av MDF-panel og Takess-plater i himlinger. Separat toalettrom med kverntoalett og servant med skap montert. Toalettrommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Sidebygget er ikke vurdert i henhold til krav av Avhendingsloven / NS3600.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Fundament, grunnmur og drenering	s. 9	TG 2	Terrengforhold	s. 10	TG 2	Etasjeskillere	s. 12	TG 2
Yttervegger / fasade	s. 12	TG 1	Vinduer og dører	s. 13	TG 2	Takkonstruksjon/loft	s. 13	TG 2
Taktekke og beslag	s. 13	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 15	TG 1	Våtrom	s. 16	TG 2
Kjøkken	s. 17	TG 2	Toalettrom	s. 19	TG 1	Andre rom – overflater	s. 19	TG 2
Krypkjeller	s. 20	TG 2	Skadedyr	s. 21	TG 2	Ildsteder og skorsteiner	s. 21	TG 2
Ventilasjon	s. 22	TG 2	VVS	s. 22	TG 2			

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Dusjbad – Gulv: Manglende fall er forenlig med ufagmessig utført gulvoppbygging. Misfarging i fuger indikerer fuktbelastning i overgang mot dørkarm.		TG 2
Vedlikehold	Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Ufagmessig utført tettesjikt og fuger gir økt risiko for fuktbelastning i tilstøtende konstruksjon, som ikke er fullstendig kartlag.		TG 2
Vedlikehold	Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt: Fuge- og tettearbeid bærer preg av ufagmessig utførelse, og tettesjiktets oppbygging lar seg ikke bekrefte uten dokumentasjon eller åpning.		TG 2
Vedlikehold	Dusjbad – Vann- og avløpsledninger: Kobberrør tæres innvendig over tid ved groptæring drevet av vannkvaliteten, med fare for punktlekkasjer når forventet levetid nærmer seg slutten.		TG 2
Vedlikehold	Dusjbad – Ventilasjon: Manglende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av fuktig luft etter dusjbruk i et rom uten annen luftutskifting.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Innredning og utstyr: Fuktsvellingen i sokkelen er forenlig med vannpåvirkning under benken, der foliert sponplate sveller irreversibelt ved fuktkontakt.		TG 2
Vedlikehold	Kjøkken – Vann-/avløp: Kobberrørene har passert store deler av forventet levetid, og groptæring innvendig kan over tid gi nålstikk-hull. Kjøkkenet har vanninstallasjon uten automatisk vannstopp.		TG 2
Vedlikehold	Innvendige overflater – Overflater – Gulv: Fuktskjoldene er forenlig med fuktpåvirkning ved dørterskelen, fra vannsøl, mindre lekkasjer eller kondens.		TG 2
Vedlikehold	Vinduer og dører – Vinduer: Tetningslistene på de eldste vinduene har hardnet med alderen og slutter ikke lenger tett mot karm.		TG 2
Vedlikehold	Krypkjeller – Med innvendig og utvendig inspeksjon: Lagret organisk materiale på utildekket grunn magasinerer fukt og hindrer luftsirkulasjon. Manglende ventilasjon reduserer uttørkingen av kryprommet, og kapillærsug gjennom ringmur av naturstein tilfører i tillegg fukt til bjelkeender.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller: Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse over tid. Ulik fundamentering på betong og stablestein gir noe planvariasjon.		TG 2
Vedlikehold	Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon: Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering: Manglende tilsynsrapport gjør at pipeløpets tetthet ikke kan bekreftes visuelt. Pipe fra byggeår med alder på rundt 66 år har passert forventet levetid.		TG 2
Vedlikehold	Ventilasjon – Tilluft og luftskifte: Naturlig ventilasjon drives av termisk oppdrift og vindtrykk. I vindstille perioder og om sommeren blir luftskiftet for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Avløpsledninger: Ufagmessig utført rørmontasje og begrenset fall på avløp med kvernpumpe reduserer selvfall og driftssikkerhet.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Avløpsledninger (utvendig): Manglende godkjent avløpsløsning for gråvann fra anneks.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Vannledninger: Blandet rørsystem uten isolering gir kondensrisiko, og lekkasjevann ledes ikke kontrollert til sluk.		TG 2
Vedlikehold	VVS – Vannledninger (utvendig): Blandet ledningsnett av delvis ukjent alder gir begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.		TG 2
Vedlikehold	Skadedyr – Skadedyr og fuktkrevende insekter: Under krypkjeller er det registrert TG2 med fuktforhold. Fuktig kryprom er et egnet habitat for stokkmaur og trebokdyr, og gir grunnlag for gjentatt aktivitet dersom fuktkilden ikke utbedres.		TG 2
Vedlikehold	Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon: Undertak fra oppføringsåret med utgått levetid.		TG 2
Vedlikehold	Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering: Fall inn mot ringmur fra flere sider gir utilstrekkelig bortledning av overflatevann, særlig på østsiden. Fallet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav om bort fra grunnmur.		TG 2
Vedlikehold	Fundament, grunnmur og drenering – Fuksikring og drenering: Manglende drenering og utvendig fuksikring gir vedvarende fuktbelastning mot grunnmuren. Terrengtet faller mot bygget fra vest og sør og øker overvannstilførselen.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

UTVENDIG

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.

Krypkjeller under hytta med ringmur av plasstøpt betong fra byggeår, uten senere dokumentert oppgradering av grunnmur eller drenering.

Fundament og grunnmur

TG 1

Ringmur av plasstøpt betong og stein, synlig i krypkjeller. Noe sprekkdannelser etc er naturlig nok gjeldene for en slik type mur, men overordnet framstår muren OK - sett i lys av hvordan den er bygget og hvilken funksjon den har.

Fuksikring og drenering

TG 2

Ingen tradisjonell drenering rundt fundamentet — overflatevann følger terreng mot bygningen.
Årsak til forhøyet TG: Manglende drenering og utvendig fuksikring gir vedvarende fuktbelastning mot grunnmuren. Terrengtet faller mot bygget fra vest og sør og øker overvannstilførselen. Avviket vurderes i lys av at terrengtet faller mot bygget fra Ø og NØ og SØ — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuksikring.
Konsekvens: Fukt kan trekkes oppover i grunnmuren via kapillærsug og gi saltutslag og fuktskader innvendig. Over tid øker risikoen for fuktbelastning i tilstøtende krypkjeller.
Levetid: 264 % • 66/25 år

Hyttesone I 291 | Gnr: 4088 Bnr: 4 Side 9 av 30 Schau Takst AS | Einar Schau

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 - Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Naturtomt.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger kan ha mangelfull utvendig fuksikring av grunnmur, uten drenerende masser og membran slik dagens krav forutsetter. Kravet («Utvendig fuksikring av grunnmur») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Naturlig varierende fallforhold på tomta. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra vest (2,8 %) og sør (1,7 %), med markant fall mot eiendommen fra øst. MERK: Dette er ei naturtomt, vann vil følge terrenget og slik vil det for de fleste hytter bare være. Vurderingen er allikevel gitt basert på instruks for tilstandsrapporten.

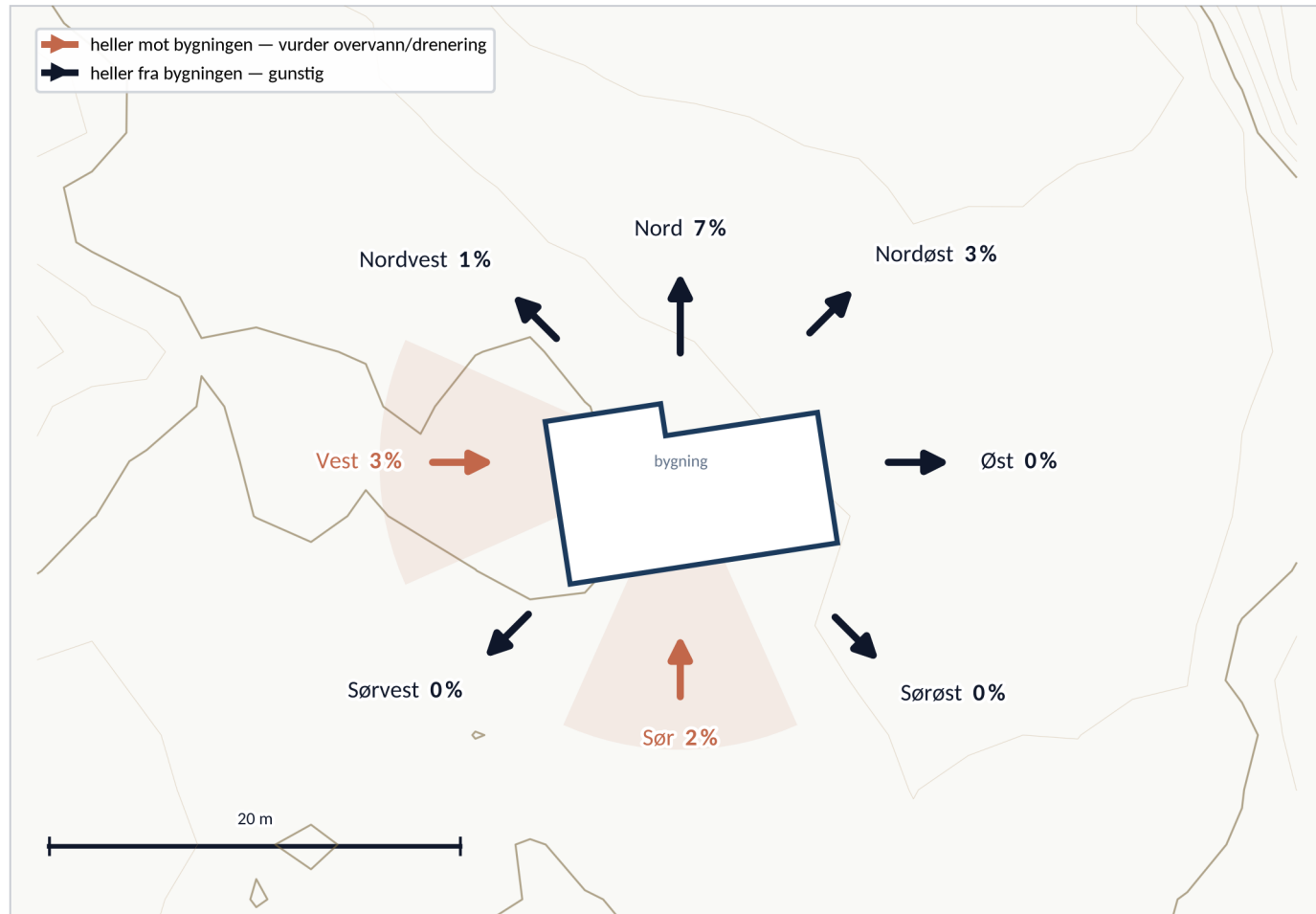
Årsak til forhøyet TG: Fall inn mot ringmur fra flere sider gir utilstrekkelig bortledning av overflatevann, særlig på østsiden. Fallet tilfredsstillende ikke dagens preaksepterte krav om 1:50 bort fra grunnmur. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra øst og nordøst og sørøst — overvann tilføres da tomtensiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot ringmuren og trekke ned langs den, noe som over tid kan gi fuktbelastning på mur og krypkjeller.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

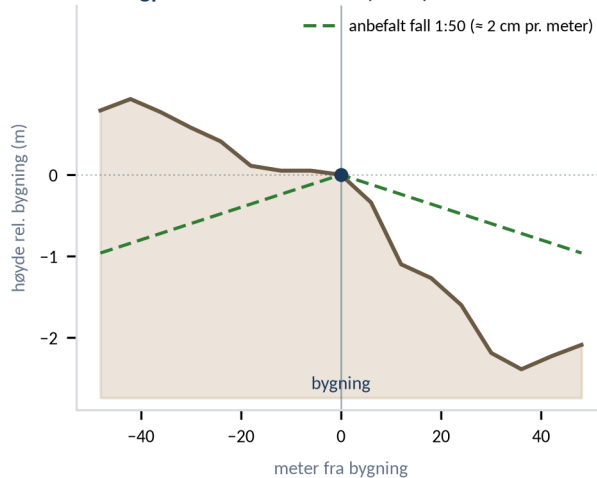
Terrengen faller mot bygningen fra sør, vest. Fallet er merkbart; overvannshåndtering bør likevel vurderes på disse sidene. Fra de øvrige 6 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	2,8 %	merkbar fall, mot bygningen
Sør	1,7 %	svakt fall, mot bygningen
Nord	6,6 %	markert fall, fra bygningen
Nordøst	2,5 %	merkbar fall, fra bygningen
Nordvest	0,6 %	svakt fall, fra bygningen
Sørøst	0,3 %	tilnærmet flatt, fra bygningen
Sørvest	0,0 %	tilnærmet flatt, fra bygningen
Øst	0,0 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Nord)



Veiledende prinsippsskisse basert på offentlige terrengdata — ikke en oppmåling
av de nærmeste meterne mot bygningen. Kilder: Kartverket DTM1 · OpenStreetMap-bidragstere.

INNVEDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag. Ingen dokumentasjon på senere utbedring av konstruksjonen foreligger.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 2

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag med ulike fundamenteringer — deler på betongmurer, andre deler på murt stablestein. Ingen vesentlige skjevheter registrert ved befaring, men konstruksjonen er materialsvekket gitt alderen. Bjelkelag mot krypkjeller er en fuktutsatt løsning; under krypkjeller er det registrert TG2 med forhold som kan eksponere bjelkeendene for fukt.

Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelag fra byggeår med naturlig materialsvekkelse over tid. Ulike fundamenteringer på betong og stablestein gir noe planvariasjon. Fuktbelastning fra underliggende krypkjeller kan over tid gi celleveggbrytning i bjelkeender.

Konsekvens: Økende skjevheter og fjæring må påregnes med tiden. Ved vedvarende fuktbelastning fra krypkjelleren kan bjelkeendene svekkes og gi redusert bæreevne i deler av gulvet.

Tiltak: Fuktforholdene i krypkjelleren utbedres for å redusere belastningen på bjelkelaget.

Levetid: 82 % • 66/80 år

INNVEDIG

Innvendige trapper

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

UTVENDIG

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.

Yttervegger fra byggeår, med enkelte kledningsbord skiftet i forbindelse med vindusutskifting. Selger opplyser at fasaden er malt ved flere anledninger, senest med fasadevask i 2025 etter tidligere malingsarbeid i 2022 og 2023.

Yttervegg – Konstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk fra byggeår. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner, skråriss eller setninger ved visuell inspeksjon fra utsiden.

Levetid: 82 % • 66/80 år

Yttervegg – Kledning

TG 1

Utvendig kledning av liggende vestlandskledning. Noe kledning er skiftet ved utskifting av enkelte vinduer, eksempelvis på sørvestfasaden, mens overflatebehandlingen fremstår vedlikeholdt.

Levetid: 4 % • 1/25 år

INNSENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører på hytta har blandet alder, med utskiftinger og vedlikehold fordelt over flere tiår og på ulike bygningsdeler, inkludert anneks. Karmer og vinduer er malt og fuget ved flere anledninger de senere årene, senest med vedlikeholdsmaling og rehabilitering av kjøkken- og wc-vinduer i anneks i 2025. Dokumentasjon for arbeidene foreligger som selgers egne notater.

Vinduer

TG 2

Trevinduer av blandet alder, med utskiftinger i perioden 2007–2020. Soveromsvinduer fra 1995 har slitte tettestreker og nærmer seg utgått levetid.

Årsak til forhøyet TG: Tettningslistene på de eldste vinduene har hardnet med alderen og slutter ikke lenger tett mot karm.

Konsekvens: Trekk og økt varmetap ved de eldste vinduene. Kondens langs karm kan over tid gi fuktbelastning i vindusnisjene.

Tiltak: Utskifting av de eldste vinduene må påregnes på sikt.

Levetid: 17 % • 6/35 år (opplyst)

Dører og terrassedører

TG 1

Terrasseskyvedør med tolags isolerglass fra 2018 og enkeltfløyet terrassedør av aluminium fra 2007. Dørene har tilfredsstillende åpne-/lukkefunksjon ved befarung.

Levetid: 27 % • 8/30 år

INNSENDIG

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.

Ingen innvendig tilkomst til takkonstruksjon.

Konstruksjon

TG 2

Takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Innvendig tilkomst var ikke tilgjengelig ved befaringen, og tilstanden kunne ikke besiktiges.

Årsak til forhøyet TG: Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Manglende tilkomst gjør at faktisk tilstand ikke kan verifiseres.

Konsekvens: Skjulte skader i bærende treverk kan ikke utelukkes Fukt eller svekkelser vil kunne utvikle seg uoppdaget over tid.

Tiltak: Tilkomst bør etableres for kontroll av bærende elementer, isolasjon og dampsperre.

Levetid: 132 % • 66/50 år

Lufting av takverk

TG 1

Luftespalter med fluenett er montert i takutstikk utvendig. Manglende tilkomst gjør at faktisk luftgjennomstrømning ikke kan verifiseres. Utvendige lufteåpninger bekrefter ikke fri luftspalte mellom isolasjon og undertak. Ved utilstrekkelig lufting kan det oppstå kondens på undersiden av undertaket, med risiko for svertesopp og fuktskader i treverket over tid.

UTSENDIG

Taktekke og beslag

TG 2

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

Taktekkingen med tilhørende beslag og takrenner dekker hele takflaten, inkludert partiet over toalettrommet. Alderen er usikker: iht. selgers vedlikeholdsdokumentasjon opplyses deler av taktekkingen skiftet i 2025, mens undertegnede vurdering fra befaringen er at øvrige takpappa er fra 2010-tallet ut fra visuelt uttrykk. Selger har dokumentert innkjøp av takpapp og fugemasse samt fjerning av mosebelegg fra taket som utført vedlikehold, men det foreligger ikke dokumentasjon fra fagperson eller samsvarserklæring for arbeidet.

Taktekking/belegg

TG 1

Taktekking av banelagt papp, antatt fra 2010-tallet, med nylig utskiftet parti over toalettrommet synlig som lysere stripe på takflaten. Kontrollert fra bakkenivå uten synlige avvik på øvrig tekking.

Levetid: 53 % • 16/30 år

Beslag og gjennomføringer TG 1	Beslag og gjennomføringer vurderes å være fra oppgraderingstidspunktet. Kontrollert fra bakkenivå uten synlige avvik. Levetid: 3 % • 1/30 år
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål, opplyst skiftet i 2024. Kontrollert fra bakkenivå uten synlige avvik. Levetid: 7 % • 2/30 år (opplyst)
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertaket er fra byggeåret med passert forventet levetid. Ventilering av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for full kontroll. Årsak til forhøyet TG: Undertak fra oppføringsåret med utgått levetid. Konsekvens: Fukt kan bygge seg opp i takkonstruksjonen og over tid gi skade i undertak og bærende trevirke.
Takstiger og snøfangere (HMS)	Takstiger og snøfangere er ikke registrert ved kontroll fra bakkenivå.



Bilde 2 • Taktekke og beslag

UTVENDIG

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.

Utearealet omfatter flere terrasser og plattinger med ulike alder og opprinnelse. Terrassen ved kjøkkeninngangen ble ferdigstilt i 2023, mens verandaen utenfor stue har en kombinasjon av eldre og nyere bordganger etter flere delvise utskiftninger og reparasjoner gjennom årene. I tillegg er det etablert en ny terrasse ved anneks, samt en platting ved huskestativet fra 2021. Vedlikehold med overflatebehandling av terrassebord og altanbord ved hovedinngang er utført i senere år. Dokumentasjon foreligger i form av egenrapporterte utlegg og arbeidstimer fra eier, uten fremlagt FDV-dokumentasjon eller fagansvarlig utførelse.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Terrasseplatting på ca 11,6 kvm utenfor kjøkkeninngang med gulvbord over bjelkelag og rekkverk av sittekasse-system. Delvis takoverbygget veranda på ca 20 kvm utenfor stue med kombinasjon av eldre og nyere terrassebord over bjelkelag understøttet med søyler til grunn, samt ca 10 kvm platting på terrengnivå. Bord og rekkverk fremstår i god stand uten synlige skader eller nedbøyning ved visuell kontroll.

Levetid: 0 % • 0/20 år (opplyst)



Bilde 3 • Balkonger / terrasser



Bilde 4 • Balkonger / terrasser

INNSENDT	
Dusjbad	
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.	
Dusjbadet har usikker rehabiliteringshistorikk: selger opplyser oppussing med fliser i 2014, mens senere notater angir rehabilitering av baderomsvegger i 2024 samt bytte av sluk i dusjkabinett i 2023 — uten at det er mulig å fastslå eksakt omfang av det enkelte tiltaket. Dusjkabinett er installert i 2016, mens servant med skap antas å være fra 2010-tallet. Dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder samsvarserklæring eller FDV, foreligger ikke - kun selgers notater og fotografier.	
Rommet fremstår som et sammensatt anlegg med flere generasjoner overflater og installasjoner, og bærer preg av å være oppusset av ufaglærte snarere enn som et helhetlig fagmessig utført våtrom.	
Byggteknisk forskrift: Boliger bygget før kravet kan mangle vanntett membran på gulv og vegger, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.	
Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med mosaikkfliser bak dusjkabinett og over servant, himling av malte trefiberplater. Overflatene fremstår uten synlige fukt- eller skadeavvik ved befarings. Levetid: 155 % • 31/20 år
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser uten gjennomgående fall mot sluk, slik at bruksvann kan bli stående ved søl fra dusj. Sprukne fuger og delvis løse fliser på hjørne ved dusj (se foto2). Årsak til forhøyet TG: Manglende fall er forenlig med ufagmessig utført gulvoppbygging. Misfarging i fuge indikerer fuktbelastning i overgang mot dørkarm. Løse fuger. Konsekvens: Bruksvann som blir stående kan over tid trekke inn i gulvkonstruksjonen og gi fuktskade ved dørterskel. Tiltak: Gulvet må påregnes gitt fall mot sluk, noe som forutsetter at overflate og tettesjikt tas opp. Levetid: 155 % • 31/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel, og silikonfuge rundt dørkarm er ujevnt utført. Gulvsluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for vurdering, og dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Selger opplyser at sluk er skiftet. Årsak til forhøyet TG: Fuge- og tettearbeid bærer preg av ufagmessig utførelse, og tettesjiktets oppbygging lar seg ikke bekrefte uten dokumentasjon eller åpning. Konsekvens: Ved manglende oppkant og utett terskel kan bruksvann trenge ut i tilstøtende konstruksjon og over tid gi fuktskade. Tiltak: Tettesjikt ved terskel og gjennomføringer må påregnes utbedret. Levetid: 17 % • 3/18 år (opplyst)
Vann- og avløpsledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Rørene fremstår uten synlige lekkasjer, men kobberrørens alder er usikker og kan være fra byggeåret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Årsak til forhøyet TG: Kobberrør tæres innvendig over tid ved groptæring drevet av vannkvaliteten, med fare for punktlekkasjer når forventet levetid nærmer seg slutten. Konsekvens: Eldre kobberrør kan utvikle lekkasje, med fuktskade på omliggende konstruksjon som følge. Tiltak: Eldre kobberrør må påregnes skiftet på sikt. Levetid: 62 % • 31/50 år
Ventilasjon TG 2	Rommet mangler mekanisk avtrekk; ventilasjon skjer kun via åpningsbart vindu. Årsak til forhøyet TG: Manglende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av fuktig luft etter dusjbruk i et rom uten annen luftutskifting. Konsekvens: Fuktig luft blir stående og kan over tid gi kondens, muggvekst og skade på overflater. Tiltak: Mekanisk avtrekk må påregnes montert.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har dusjkabinett opplyst installert i 2016 og servant med underskap fra 2010-tallet. Utstyret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje ved befarings. Levetid: 67 % • 10/15 år

Innfelte installasjoner TG 1	Taklampe overflatemontert i himling av malte trefiberplater, opplyst skiftet i 2024. Ingen innfelte installasjoner eller synlige gjennomføringer mot kald sone registrert.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Som alternativ kontroll er det foretatt fuktmåling i treverket rundt sluk underfra, uten registrert fukt. Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utført tettesjikt og fuger gir økt risiko for fuktbelastning i tilstøtende konstruksjon, som ikke er fullstendig kartlagt. Konsekvens: Skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Fravær av dokumentasjon vanskeliggjør vurdering av tettesjiktets utførelse og gjenspeiles i tilstandsgraden for sluk og membran.
Diffusjonstetting mot kald sone	Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.



Bilde 5 • Dusjbad



Bilde 6 • Dusjbad



Bilde 7 • Dusjbad

INNVEDIG

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.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue. Innredningen antas å være fra 2000-tallet, men nøyaktig alder er ukjent, mens øvrige overflater i rommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på FDV eller autorisert installatør for de tekniske installasjonene.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt trepanel og himling av plater påmontert malt strie. Strien har ikke optimal heft mot underlaget, men fremstår uten skader på synlige flater.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av heltrebord med normal bruksslitasje.
Ventilasjon TG 1	Avtrekk over komfyr via ventilator med utblåsning, som fungerer ved befarng. Komfyrvakt er ikke montert.

Vann-/avløp

TG 2

Eldre trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast synlig under vask. Vannstopper med fuktføler er ikke montert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Kobberrørene har passert store deler av forventet levetid, og groptæring innvendig kan over tid gi nålstikk-hull. Kjøkkenet har vanninstallasjon uten automatisk vannstopp.

Konsekvens: Ved en lekkasje fra rør eller kobling kan vann renne fritt og gi fuktskade i innredning og underliggende gulvkonstruksjon.

Tiltak: Utskifting av eldste kobberrør må påregnes på sikt. Montering av vannstopper med fuktføler anbefales.

Innredning og utstyr

TG 2

Innredning med fronter av heltre, skrog av foliert spon og benkeplate av larvikitt. Det registreres mindre fuktsvell i sponplaten internt i underskapet under vaskekummen.

Årsak til forhøyet TG: Fuktsvellingen i sokkelen er forenlig med vannpåvirkning under benken, der foliert sponplate sveller irreversibelt ved fuktkontakt.

Konsekvens: Svellingen har begrenset betydning nå, men kan ved fortsatt fuktpåkjenning utvikle seg og svekke skrogets funksjon.

Levetid: 104 % • 26/25 år



Bilde 8 · Kjøkken

INNSENDIG

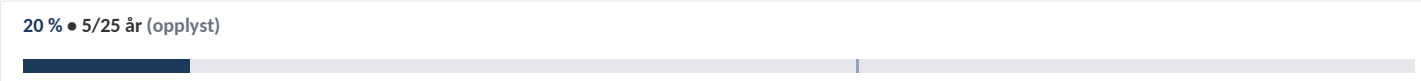
Toalettrom

TG 1

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

Separat toalettrom tilgjengelig fra gang, med historikk fra flere byggetrinn: opprinnelig WC montert i 2015 og deretter en mer omfattende utbedring etter vannskade med nytt undergulv, isolasjon og overflater. Renoveringsarbeidet opplyses ikke fullt ut ferdigstilt på befaringstidspunktet, da selger opplyser at gjenstående utskiftning og malerarbeid vil bli slutført før overtakelse.

Gjelder alle 3 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.



Overflater – Vegger og himling	Vegger av malt panel og himling av malte plater, opplyst renoveret i 2026. Noe materialutskiftning og malerarbeid pågår etter skifte av takplate.
Overflater – Gulv	Gulv av laminat, opplyst lagt i 2026.
Ventilasjon	Ventilasjon via ventil med naturlig avtrekk, uten mekanisk vifte.
Vann-/avløp og sanitærutstyr	Gulvmontert toalett og hjørnemontert servant. Synlige rør under servant er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasje.
Innfelte installasjoner mot kald sone	Ny dampspærre mot kald sone opplyst montert ved renovering i 2026. Det er ikke registrert brudd, fuktmerker eller kondens ved innfelte gjennomføringer ved befaringen.

INNSENDIG

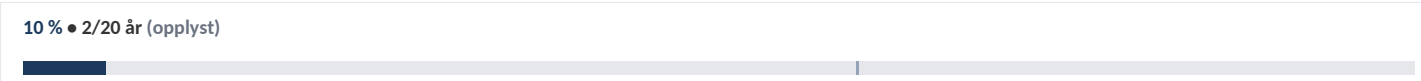
Overflater innvendig

TG 2

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

Innvendige overflater er gjennomgått i tilgjengelige rom. Soverom er oppgradert med ny garderobeløsning i 2023, og gang er pusset opp i 2024. Ingen dokumentasjon på arbeidenes utførelse er fremlagt.

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



Overflater – Vegger og himling	Vegger av trepanel og himling av malte plater, opplyst oppusset i 2024. Flatene fremstår hele med normal bruksslitasje etter mange års hyttebruk.
Overflater – Gulv	Gulv av heltrebord fra byggeåret med forventet levetid overskredet. Eldre fuktskjolder registreres i laminat/parkett i entré mot dørterskel. Årsak til forhøyet TG: Fuktskjoldene er forenlig med fuktpåvirkning ved dørterskelen, fra vannsøl, mindre lekkasjer eller kondens. Konsekvens: Vedvarende fukt ved terskelen kan trekke ned i gulvkonstruksjonen og over tid gi råteskade i underliggende trevirke.

INNENDIG

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 under hytta, med grunnmur av naturstein og betong.

Med innvendig og utvendig inspeksjon

TG 2

Krypkjeller inspisert innvendig via ny kjellerluke fra 2025. Store mengder lagret innbo og organisk materiale (trerester, kvist) ligger direkte på utildekket grunn, og bjelkelaget er provisorisk understøttet med trestolpe på betongblokk ved varmtvannsberederen.

Årsak til forhøyet TG: Lagret organisk materiale på utildekket grunn magasinerer fukt og hindrer luftsirkulasjon. Manglende ventilasjon reduserer uttørkingen av kryprommet, og kapillærsug gjennom ringmur av naturstein tilfører i tillegg fukt til bjelkeender. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygningen fra øst og nordøst og sørøst — overvann og markfukt tilføres da grunnen ved ringmuren og øker fuktbelastningen i kryperommet, særlig ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens: I perioder med mer nedbør må forhøyet fuktnivå påregnes, med risiko for råteskader i bjelkelaget over kryprommet og muggvekst. Fukt og sporer kan også spre seg til oppholdsrom over.

Tiltak: Organisk materiale og lagret innbo fjernes, og grunnen tildekkes med fuktsperre. Ventilering av kryprommet etableres, og den provisoriske understøttelsen ved berederen erstattes med permanent løsning.

Levetid: 132 % • 66/50 år



Bilde 9 • Krypkjeller



Bilde 10 • Krypkjeller

INNENDIG

Skadedyr

TG 2

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

Hytten er oppført med trekonstruksjon fra byggeår, med en alder på anslagsvis 66 år. Grunnmur og krypkjeller er ikke nærmere spesifisert med hensyn til impregnering eller skadedyrsikring.

Skadedyr og fuktkevende insekter

TG 2

Ingen synlige tegn til skadedyr registrert ved befaring. Selger opplyser at det ble utført skadedyrbekjempelse i 2024, noe som indikerer tidligere forekomst.
Årsak til forhøyet TG: Under krypkjeller er det registrert TG2 med fuktforhold. Fuktig kryprom er et egnet habitat for stokkmaur og trebokdyr, og gir grunnlag for gjentatt aktivitet dersom fuktkilden ikke utbedres.
Konsekvens: Uten at fuktforholdene i krypkjelleren utbedres, kan skadedyr etablere seg på nytt og gi skader på trekonstruksjonene over tid.
Tiltak: Fuktforholdene i krypkjelleren må påregnes utbedret som primærtiltak.

INNENDIG

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 med tilkoblede ildsteder i oppholdsrom.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår, malt hvit, med to tilkoblede ildsteder — åpen peis med gittervern og frittstående stålovn på ildfast plate. Ingen synlige riss registreres på pipeløpet, men dokumentasjon på tilsyn og feiing foreligger ikke, og pipen har passert forventet levetid.
Årsak til forhøyet TG: Manglende tilsynsrapport gjør at pipeløpets tetthet ikke kan bekreftes visuelt. Pipe fra byggeår med alder på rundt 66 år har passert forventet levetid.
Konsekvens: Uten dokumentert tilsyn kan tetthet i pipeløpet ikke bekreftes, og røykgasser med karbonmonoksid kan lekke ut ved bruk. På sikt må piperehabilitering påregnes.
Tiltak: Tilsyn og feiing fra brannforebyggende enhet må påregnes for å avklare pipeløpets tetthet.
Levetid: 220 % • 66/30 år



Bilde 11 • Ildsteder og skorsteiner



Bilde 12 • Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG		TG 2
Ventilasjon		
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	Boligen har kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, med avtrekksventilator på kjøkken. Ventilasjonsprinsippet er fra byggeår med forventet levetid overskredet. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon drives av termisk oppdrift og vindtrykk. I vindstille perioder og om sommeren blir luftskiftet for lavt til å fjerne fukten som produseres innendørs. Konsekvens: For lite luftskifte kan gi kondens og muggvekst på kalde overflater, samt dårligere inneklima over tid. Kondens på vinduer er ofte første tegn. Tiltak: Oppgradering av ventilasjonen må påregnes på sikt.	
Toalett og rom med avtrekk		
TG 1	Montert ny elektrisk avtrekksvifte på bad i 2026.	

TEKNISK ANLEGG		TG 2
VVS		
NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasje tegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.		
VVS-anlegget i krypkjeller og utvendig består av en sammensatt historikk med flere selger-informerte utbedringer gjennom 2021–2026, blant annet nytt blandedbatteri, pumpe og messingkoblinger til sanitærglykol, samt arbeid med avløpsrør og pumpe knyttet til annek. Varmtvannsberederen er fra 2017, mens luft-til-luft varmepumpen ble montert i 2022. Dokumentasjon foreligger i form av selgers egne notater over utført arbeid, uten fakturaer eller samsvarserklæring fra autorisert fagperson. Anlegget fremstår som en blanding av eldre og nyere delkomponenter uten helhetlig oppgradering.		
Vannledninger		
TG 2	Innvendige trykkvannsrør av kobber og plast, delvis eksponert som åpent anlegg i krypkjeller uten kondens- eller termisk isolering. Overflatekorrosjon registreres på messingkoblinger i fordelingssentral, uten synlig lekkasje. Årsak til forhøyet TG: Blandet rørsystem uten isolering gir kondensrisiko, og lekkasjevann ledes ikke kontrollert til sluk. Konsekvens: Kondens og eventuell lekkasje kan over tid gi fuktskade på tilstøtende trekonstruksjoner i krypkjeller uten at det oppdages i tide. Tiltak: Kondens- og termisk isolering av eksponerte rør må påregnes, samt sikring av kontrollert avledning ved lekkasje. Levetid: 220 % • 66/30 år	
Avløpsledninger		
TG 2	Innvendige avløpsrør av plast i krypkjeller er skjøtet mellom flere rørtyper og bærer preg av ufagmessig montasje, uten registrert lekkasje. Kvernpumpe er tilkoblet toalett i annek med opplyst begrenset fallforhold. Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utført rørmontasje og begrenset fall på avløp med kvernpumpe reduserer selvføll og driftssikkerhet. Konsekvens: Redusert avløpskapasitet og økt risiko for tilstopping og tilbakeslag over tid. Levetid: 17 % • 5/30 år (opplyst)	
Varmtvannsbereder/ varmesentral		
TG 1	OSO S120, 116 liter, produsert 2017— rundt 9 år gammel. Plassert på treverk-understøtning i krypkjeller uten sluk i rommet og ikke lekkasjesikret mot avløp. Levetid: 26 % • 9/35 år	
Varmepumpe		
TG 1	Luft-til-luft varmepumpe med utedel ble ifølge selger montert i 2022. Ingen unormal støy, lukt eller lekkasje registrert ved befaring. Levetid: 13 % • 4/30 år (opplyst)	

Vannledninger (utvendig)**TG 2**

Utvendige vannledninger med fordelingssentral og fargemerkede stengekraner for hovedforsyning, hage og anneks. Deler av anlegget er av plast (PEX) opplyst nedgravd i 2026, mens materiale og alder på øvrige stikkledninger er usikkert.

Årsak til forhøyet TG: Blandet ledningsnett av delvis ukjent alder gir begrenset gjenværende brukstid iht. NS 3600 Tabell C.5. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Konsekvens: Risiko for lekkasje i ledningsnettet under bakken øker med alder og ukjent tilstand.

Levetid:  **165 %** • 66/40 år

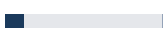
Avløpsledninger (utvendig)**TG 2**

Gråvann fra håndvask og vaskemaskin i anneks ledes ifølge selger ut i terreng bak bygningen. Løsningen er ikke tilknyttet godkjent avløpsanlegg.

Årsak til forhøyet TG: Manglende godkjent avløpsløsning for gråvann fra anneks.

Konsekvens: Fare for forurensning av grunn og nærområde ved vedvarende utslipp.

Tiltak: Tilkobling av gråvann til godkjent avløpsløsning må påregnes.

Levetid:  **12 %** • 5/40 år

Oljetank (utvendig)

Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 13 · VVS



Bilde 14 · VVS



Bilde 15 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har et sikringsskap med automatsikringer og integrerte jordfeilbrytere på kursene 3–9, samt overlastvern (3x50A) og overspenningsvern montert i eget felt, og selvinnmeldende, digital strømmengdemåler i nedre seksjon.

Anlegget er bygget opp som et IT-230V-system med 10 kurser: komfyr kjøkken, v.v.bereder, anneks, bad og WC, soverom, stue, stikkontakt terrasse/skrivestue og varmepumpe i stue. Kursfortegnelse er utarbeidet av JP-Elektro, datert 10.05.2021 og korrigert 02.09.2022.

Ny bryter til kjøkken og utvendig stikkontakt ble ifølge fremlagt dokumentasjon montert av elektriker i 2023, noe som representerer en dokumentert delvis oppgradering av anlegget. Selger har fremlagt flere samsvarserklæringer. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Komfyrvakt er heller ikke montert.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 16 • Elektrisk anlegg

		Installatør: JP-Elektro		TYPE: IT-230V	
Tvetenveien 76 3265 Larvik Tlf: 3318700 Mob: 90179085 Epost: jumpy@online.no		Anlegg: Hyttesone I 291, Nevlunghavn		Fordeling: F1	
Kurs nr.	Adresse	Amp.	mm2	Forl. måle	Kabel lengde
1	Overlastvern OV	3/50	3x16		
2	Overspenningsvern 380VAC – 10kA		3x16		
3	Komfyr, kjøkken	2/20	2x4	C	
4	V.v.bereider, kjeller	2/16	2x2,5	C	
5	Anneks	2/16	2x2,5	A1	
6	Bad og WC	2/10	2x1,5	C	
7	Soverom	2/10	2x1,5	C	
8	Stue	2/10	2x1,5	C	
9	Stikkontakt terrasse og Skrivestue	2/16	2x2,5	C	
10	Varmepumpe, stue	2/16	2x2,5	C	12m
Larvik 10.05.2021 Korrigert 02.09.2022					

Bilde 17 • Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert ved befaringen.
Slokkeutstyr	Pulverapparat av typen Housegard, 2 kg, klassifisert 13A 89B C, veggmontert med brakett. Trykkmåler viser nål i grønt felt, produsert juni 2020.
Rømningsveier	Rømning skjer via vinduer og dører. De to minste soverommene har små vinduer, men rømning kan skje til terreng via første tilstøtende rom.
Brannceller og brannskille	Det er ikke registrert brannskille i boligen; hytta utgjør én branncelle.

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik	Mellom stue og kjøkken er det en usikret høydeforskjell på 57 cm som utgjør reell fallrisiko - nivåforskjell over 0,5 m skal sikres iht. TEK17 §12-15. Sikring bør, formelt sett, påregnes.
------------------------	---

TEKNISK ANLEGG

Radon

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

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.

UTVENDIG

Garasje/uthus

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

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Hvorfor fukt trekkes oppover i grunnmuren

Betong, lettklinker og pusset murverk er porøse materialer med et fint nettverk av kapillærer. Når grunnmuren står i kontakt med fuktig jord, suger disse porene vann oppover på samme måte som en veke — uavhengig av om drenering rundt bygget fungerer, siden fundamentsålen ofte ligger dypere enn selve drensrøret. Fukttransporten er kontinuerlig, men usynlig innvendig helt til den viser seg som hvite saltutslag (efflorescens) eller mørke fuktmerker nederst på veggen. Et kapillærbrytende sjikt i muren eller under gulvet stopper transporten; mangler det, vil fukten alltid finne veien oppover.

Kilde: SINTEF Byggforsk: Utbedring av fuktskadede kjelleryttervegger. Delrapport 1 – Litteraturundersøkelse og generelle anbefalinger (SINTEF Prosjektrapport 83) (2011)

FAGSTOFF

Slik fungerer drenering

Drenering er et system av perforerte rør lagt langs grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser som singel og pukk. Rørene samler grunnvann og regnvann som ellers ville presset mot muren, og leder det bort til drenskum med sandfang, terreng eller kommunalt overvannsnett. Uten fungerende drenering stiger vannspeilet langs muren, og fukt trekkes inn i konstruksjonen gjennom kapillærsug — synlig som saltutslag eller mørke fuktmerker nederst på kjellerveggen. Drensrør av plast har normalt lang teknisk levetid, men kan gå tett av rot, jord eller jernutfelling lenge før den tid. Selve drensrøret ligger nedgravd langs fundamentet, så tilstanden lar seg ikke vurdere direkte ved en befaring — det er tegnene inne i kjelleren og fallet på terrenget ute som forteller om systemet fortsatt fungerer.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 514.221 Fuksikring av konstruksjoner mot grunnen (2020)

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Trappen som ble til før dagens sikkerhetskrav

En trapp vurderes ikke bare på utseendet, men på stigningsforholdet mellom opptrinn og inntrinn, fri bredde og fri høyde, og på om håndløperen gir sikkert grep hele veien. En innarbeidet tommelfingerregel er trappeformelen — 2 opptrinn pluss 1 inntrinn bør bli tilnærmet 620 mm — mens TEK17 stiller krav til blant annet inntrinnsdybde, stigning og håndløper. Mange eldre trapper er bygget før dagens krav og er derfor brattere og uten en del sikkerhetsdetaljer. Slitasje og innfesting i trinn og vanger svekkes dessuten gradvis, og siden mye av festet ligger skjult under trinn eller bak kledning, lar tilstanden seg ikke alltid fullt ut avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-14. Trapp (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Slik beskytter luftespalten fasaden mot slagregn

Slagregn er nedbør som vinden driver skrått inn mot veggen, og gir en større fuktbelastning på fasaden enn regn som bare faller rett ned. Moderne kledning løses derfor med totrinnstetting: ytterkledningen tar av det meste av vannet, mens en luftespalte bak kledningen drenerer og tørker ut det som likevel kommer gjennom, før det når vindperre og bærende konstruksjon. Luftespalten er avhengig av åpninger øverst og nederst på veggen for å fungere. Sprekker i kledning eller puss, eller tette luftespalter, kan la vann trenge inn til trevirket bak og gi råte som utvikler seg skjult, ofte uten synlige tegn på utsiden før skaden har fått stå en tid.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 542.003 Totrinnstetting mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom innneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Hvorfor nedfelte spotlights i taket kan gi fuktskader på loftet

Et kaldt loft er skilt fra den oppvarmede boligen med en dampsperre som skal hindre fuktig inneluft i å trekke opp i den kalde loftskonstruksjonen. Nedfelte spotlights monteres ofte ved å kutte hull i denne dampspærren, og hvert hull som ikke er tettett skikkelig er et brudd hvor varm, fuktig luft kan sive gjennom. På det kalde loftet møter luften kalde flater og kondenserer til dugg eller rim, som over tid kan gi fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Riktig montering krever en tett innbygningsboks som klemmes eller limes mot dampspærren, ikke bare et hull med lampen stukket gjennom. Skadene utvikler seg inne i takkonstruksjonen på et kaldloft som ofte bare er delvis tilgjengelig, og er derfor vanskelige å oppdage tidlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 543.615 Montering av innfelte downlight i himlinger (2011)

FAGSTOFF

Hvorfor taket har to tette sjikt

Et skrått tre-tak bygges normalt opp med to uavhengige tettesjikt: selve tekkingen ytterst, som skal stå imot regn og snø, og et undertak innenfor som fanger opp vann som likevel finner veien gjennom skjøter og gjennomføringer. Konstruksjonen skal ha en luftespalte som ventilerer bort fukt — avhengig av undertakstype ligger den rett under tekkingen eller under undertaket, mot vindsperra. Luftingen frakter bort fuktighet innenfra og hindrer at snø smelter av varme nedenfra og fryser til is nederst på taket — en isdemning som kan presse smeltevann inn under tekkingen. Utettheter i undertaket rundt pipe og andre gjennomføringer er typiske svake punkter i konstruksjonen. Undertaket ligger skjult under tekkingen, og en begynnende lekkasje kan pågå en tid før den viser seg som fuktmerker på loftet eller i himlingen under.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 525.101 Skrå, luftede tretak med isolerte takflater (2021)

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Krypkjellerens fuktparadoks

Krypkjellere ventileres tradisjonelt med uteluft for å holde grunnen tørr, men løsningen har en svakhet: om sommeren er uteluften varmere og fuktigere enn den kjølige luften under huset. Når varm luft møter kalde overflater i krypkjelleren, kondenserer fukten — omtrent som dugg på et kaldt glass. Om vinteren er situasjonen motsatt, og lufting virker gunstig. Et av de viktigste tiltakene er derfor ikke mest mulig lufting, men plastfolie lagt utover bakken, som stopper fordampning fra jorda uansett årstid. Trevirke i gulvkonstruksjonen over er mest utsatt, fordi det tar opp fukten fra krypkjellerlufta over tid. En krypkjeller er dessuten ofte trang og bare delvis tilgjengelig, slik at skjulte partier og undersiden av bjelkelaget ikke alltid lar seg inspisere fullt ut.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 721.211 Fuktskader i kryperom. Årsaker og utbedringsmetoder (2006)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaringsalene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftsiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftsiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggt teknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

FAGSTOFF

Garasjeskillet: en brann- og gassbarriere, ikke bare en vegg

Er garasjen bygget inn i eller sammen med boligen, er skilleveggen mot oppholdsrom mer enn en vegg — den er en brann- og gassbarriere. En bilbrann utvikler kraftig røyk og giftige gasser svært raskt, og selv ved vanlig bruk kan eksos og CO trekke inn. For en innebygd garasje i samme boenhet (inntil 50 m²) er den preaksepterte løsningen et gastett skille i godt ventilert garasje, slik at eksos og branngasser ikke trenger inn; er garasjen større enn 50 m² eller tilhører den en annen boenhet, kreves brannmotstand (typisk EI 30) og selvlukkende dør. En frittstående garasje eller carport har ikke dette kravet, men vurderes for bæreevne og fukt i den lette konstruksjonen. Mye av skillet ligger skjult i vegg og over himling, og mangler i skillet eller skjult råte i lette konstruksjoner lar seg ikke fullt ut avdekke visuelt.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 11-8. Brannceller (TEK17) (2017)

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 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.



Adresse

Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN

Dato for energimerking

21.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-337032

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

162827154

Gårdsnummer

4088

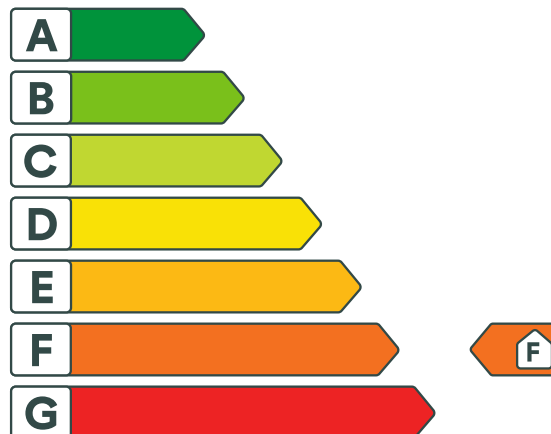
Bruksnummer

4

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

1960

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

378,17 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

384,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 226 kWh



Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN



Detaljering

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



Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>

F E S T E K O N T R A K T.

Mottar eieren av "Værvågen" gnr. 88 bnr 4. i Brunlanes - Sårbruker Herfinn Lanner f. 12/9 1934 - og konstruktør Petter Nordaudnet, Borgekogen, Porsgrunn, f. 30/10 1926, er det idag inngått slik kontrakt:

I.

Lan her bortfester til Nordaudnet en hyttetomt kalt "Eikelund" på sin eiendom "værvågen" gnr. 88 bnr. 4 i Brunlanes.

Tomten er ca. 800 kvm. og har følgende grenser:

Fra jernbolt i tomtens nordvestre hjørne (ved Torbjørnsens brønn) går grensen i sydlig retning 29,25 m. til jernbolt, derfra i sydøstlig retning, 12,8 m til jernbolt derfra i østlig retning 22 m til jernbolt, derfra i nordvestlig retning 31,50 m til jernbolt, derfra i vestlig retning, 12,69 m. til utgangspunktet.

II.

Festeretten gjelder for en tid av 10-ti-år med rett for leieren til fornyelse av kontrakten for 10 år av gangen. Festeavgiften er kr. 300,- trehundrekroner pr. år. Avgiften betales forskuddsvis hvert år, den 1. juni.

Det skal være anledning til å regulere avgiften hvert tiende år ved eventuell fornyelse av kontrakten. Hvis ikke partene blir enige om reguleringen av festeavgiften, skal lensmannen i Brunlanes med bindende virkning for partene kunne fastsette avgiften. Han skal da legge til grunn det leienivå som er almindelig på stedet.

III.

Festeren har rett til å ha hytte og vedskur på tomt. Han har rett til å benytte gangvei over eieren eiendom gnr. 88 bnr 4 - fra gårdsveien til "Værvågen" og frem til den festede tomt. Gangveien anvises av eieren.

IV.

Hvis festeren skulle ønske å selge hytten til andre enn slektninger i ret opp- og nedstigende linje, har

The apple

kr. 10.-

Fort inn i dagbø

Larvik sorenskriverembete

som nr. 3975 den 19/12 1960

Fort inn i grb. for til Brønnøysund, qnr. 88, bnr. 4 w skpt II 1/10.

~~persen~~ og skatte

Hefteiser anmerkes mot kr. 5.-

Anmerkes

Stina Skovde

dfu.



Nærværende Kontrakt (jfr. pkt. II) er fornyet i 1970
med årlig leie til kr 350,- pr. år fra 1.6.1970
Vervågen.

Hedvig Kammer

Stina Skovde

Nærværende kontrakt (jfr. pkt. 2.) er fornyet i 1981
med årlig leie til kr. 1972,- pr. år fra 1-6-1981.

4-1803,- Vervågen, den 8-9-1981.

Hedvig Kammer

Stina Skovde

Kontrakt en. (jfr. pkt. II) er fornyet. i 1991-19-8
med årlig leie til kr. 3423,- pr. år fra 1-6-91
Vervågen, den 19-8-91.

Kontrakten. (jfr. pkt. II)

Stina Skovde

er fornyet i 2001-11-7.

Stina Skovde

med årlig leie til kr. 9000,-

Hedvig Kammer

KONTRAKT FORNYET AUGUST 2011 (jfr. pkt II)

ÅRUG LEIE : 10.848 kr.

Godt tak

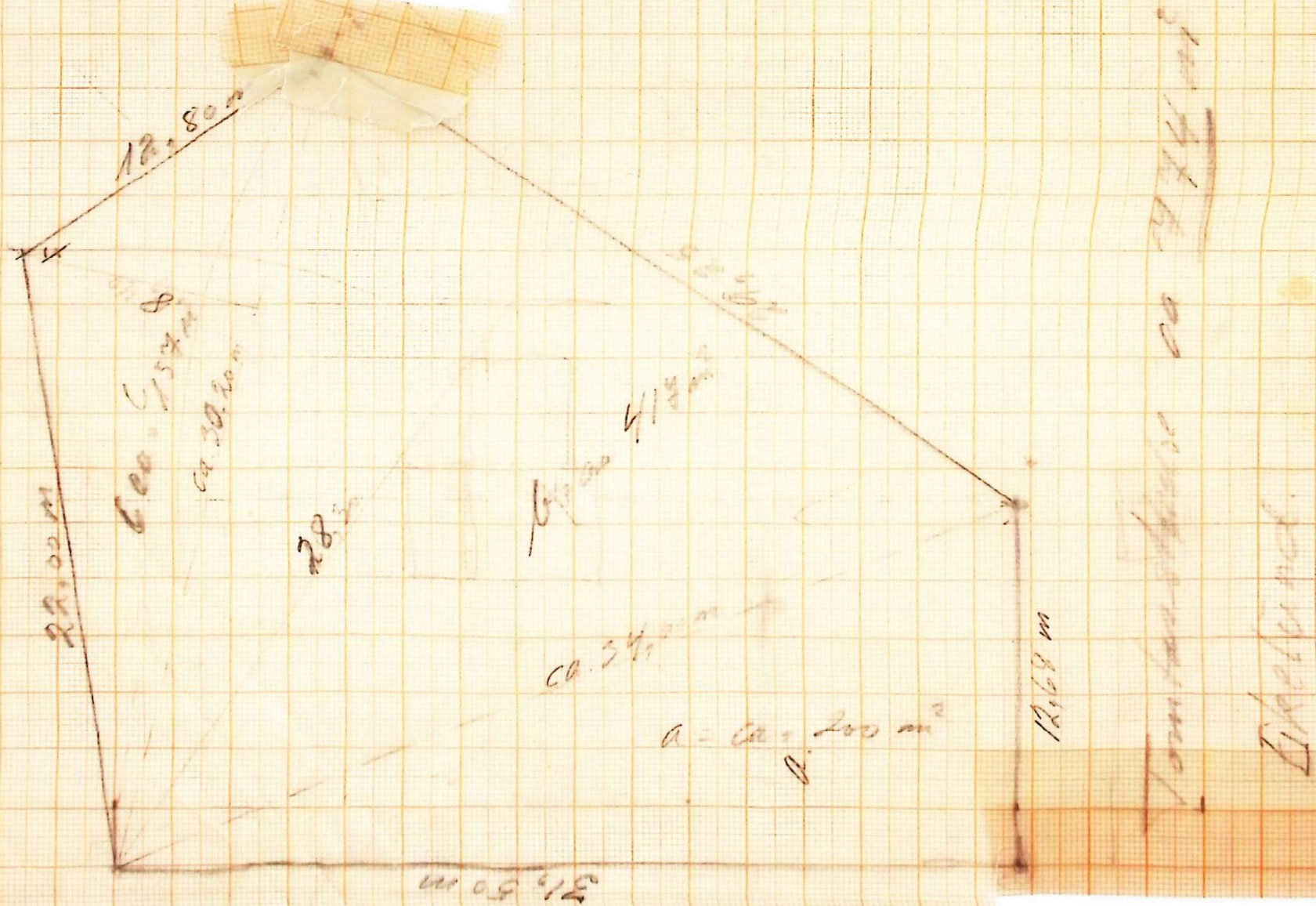
Narvarende kontrakt (Jfr. Pkt. 2) er fornyet
i 2018, med årlig leie kr 12 035,- pr år, til 2028

Therese Lønn
Grunniet

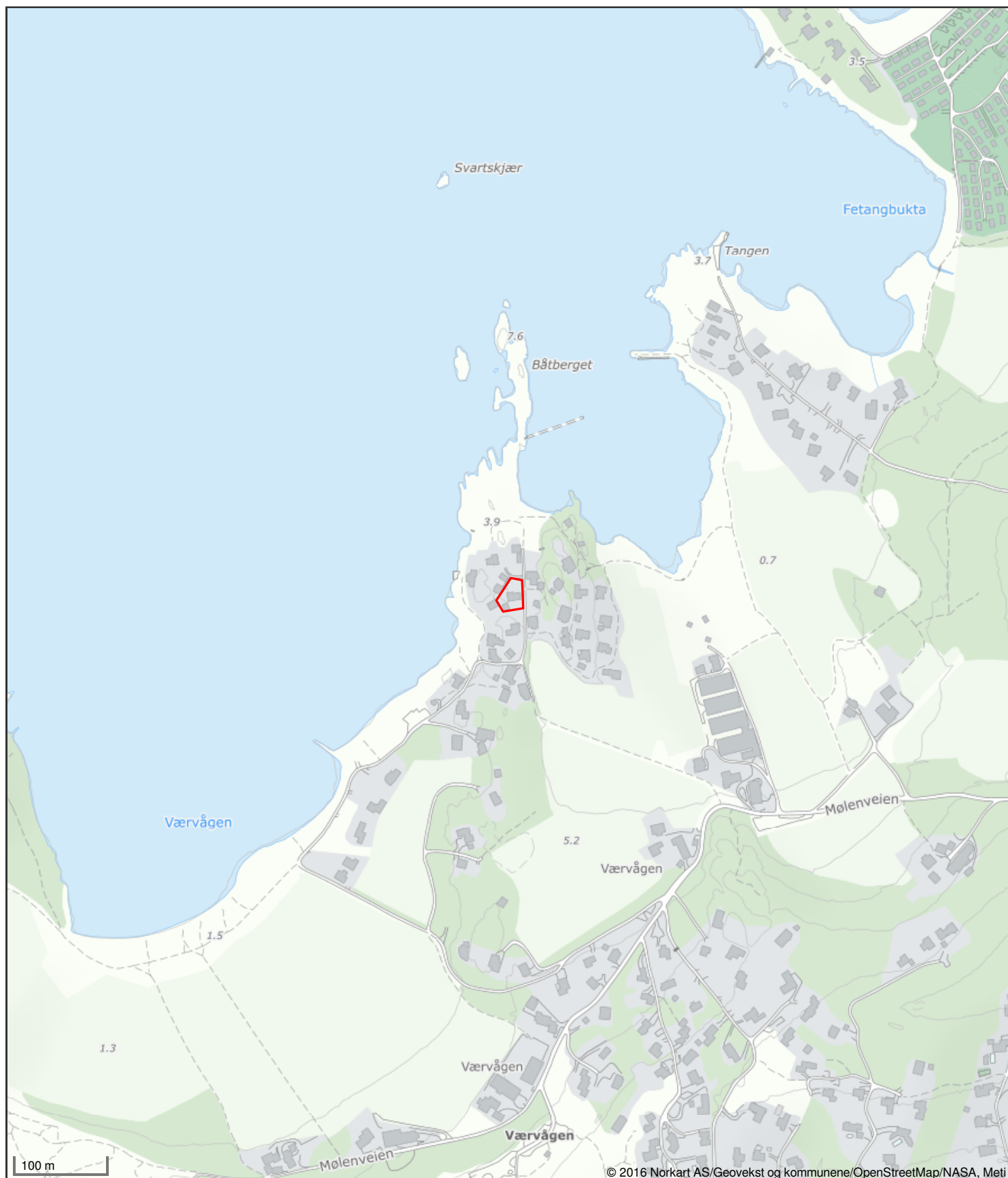
Januar 2018

Fester

Godkjent



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4088/4/7/





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Fritidsbolig	ikke oppgitt	64 m ²	0	☐
Tilbygg	godkjent 1981	ikke oppgitt m ²		☒
garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFFERLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

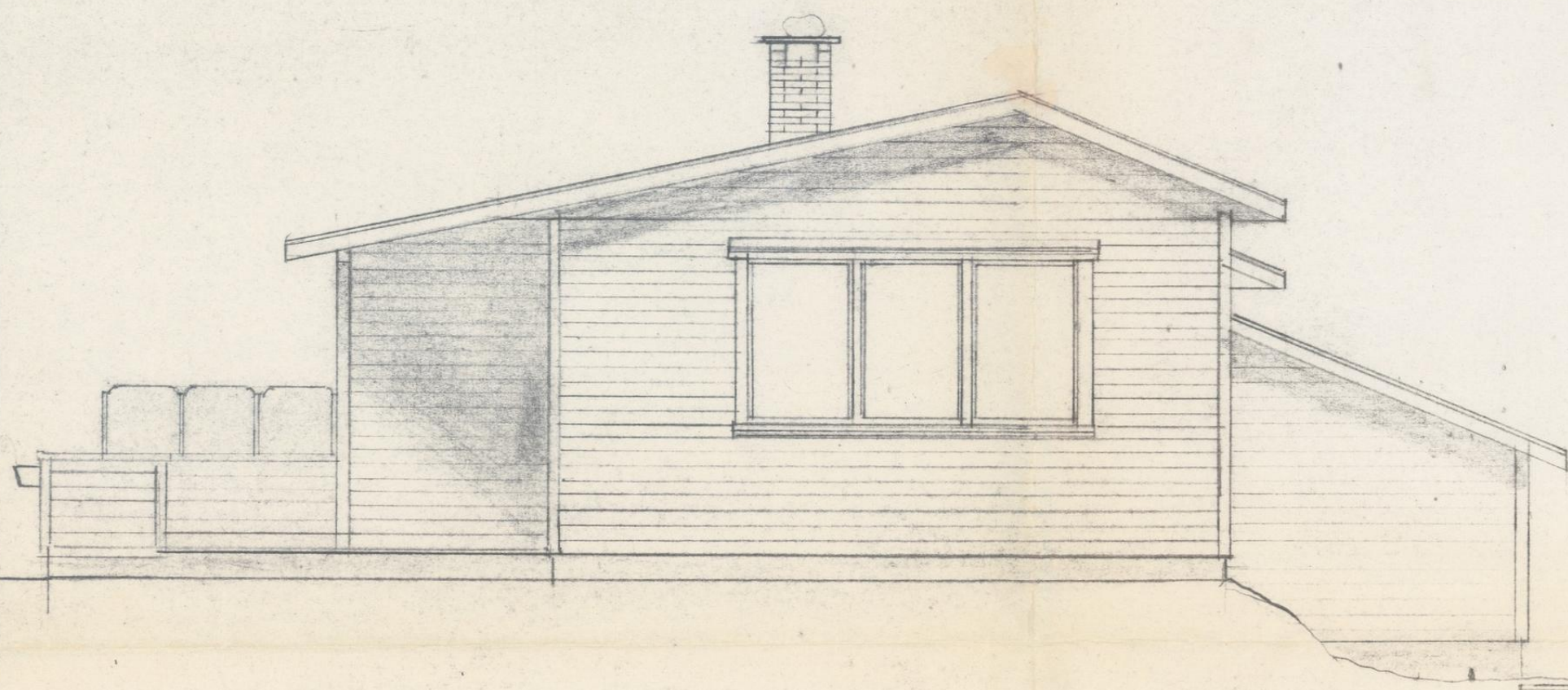
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

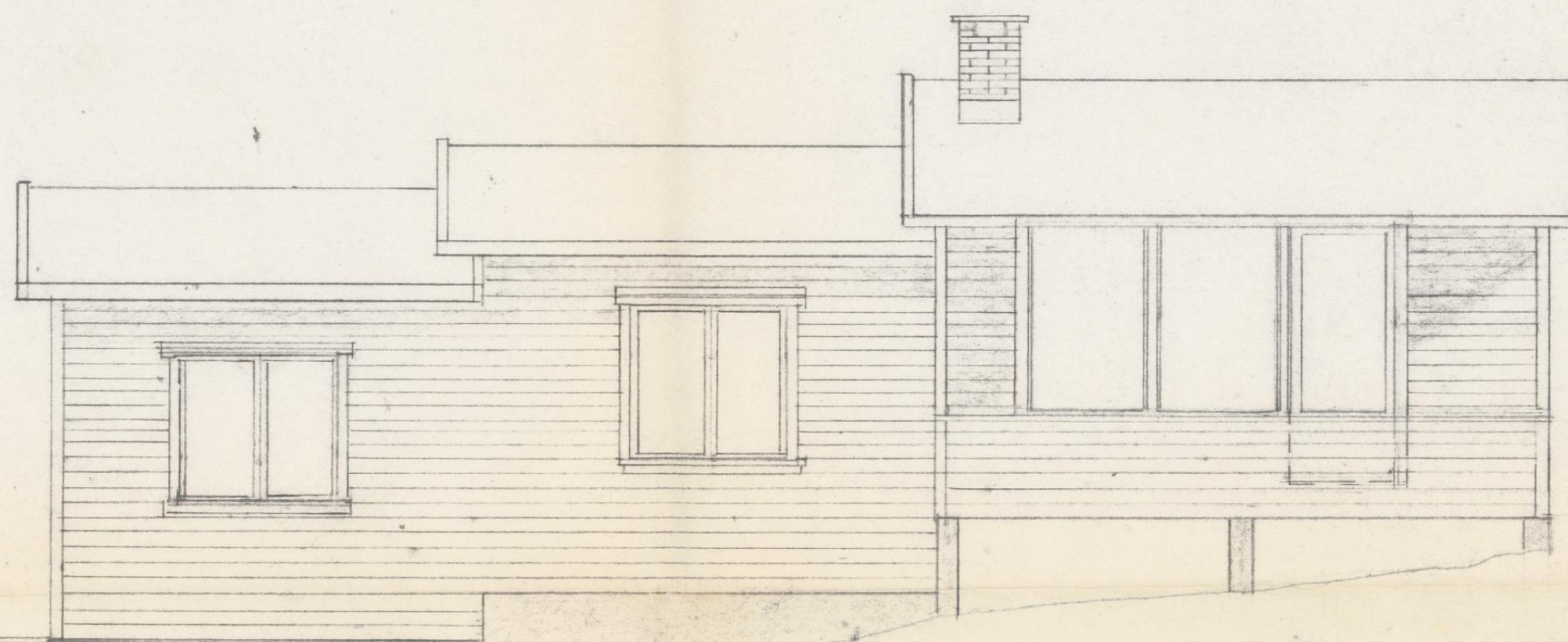
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

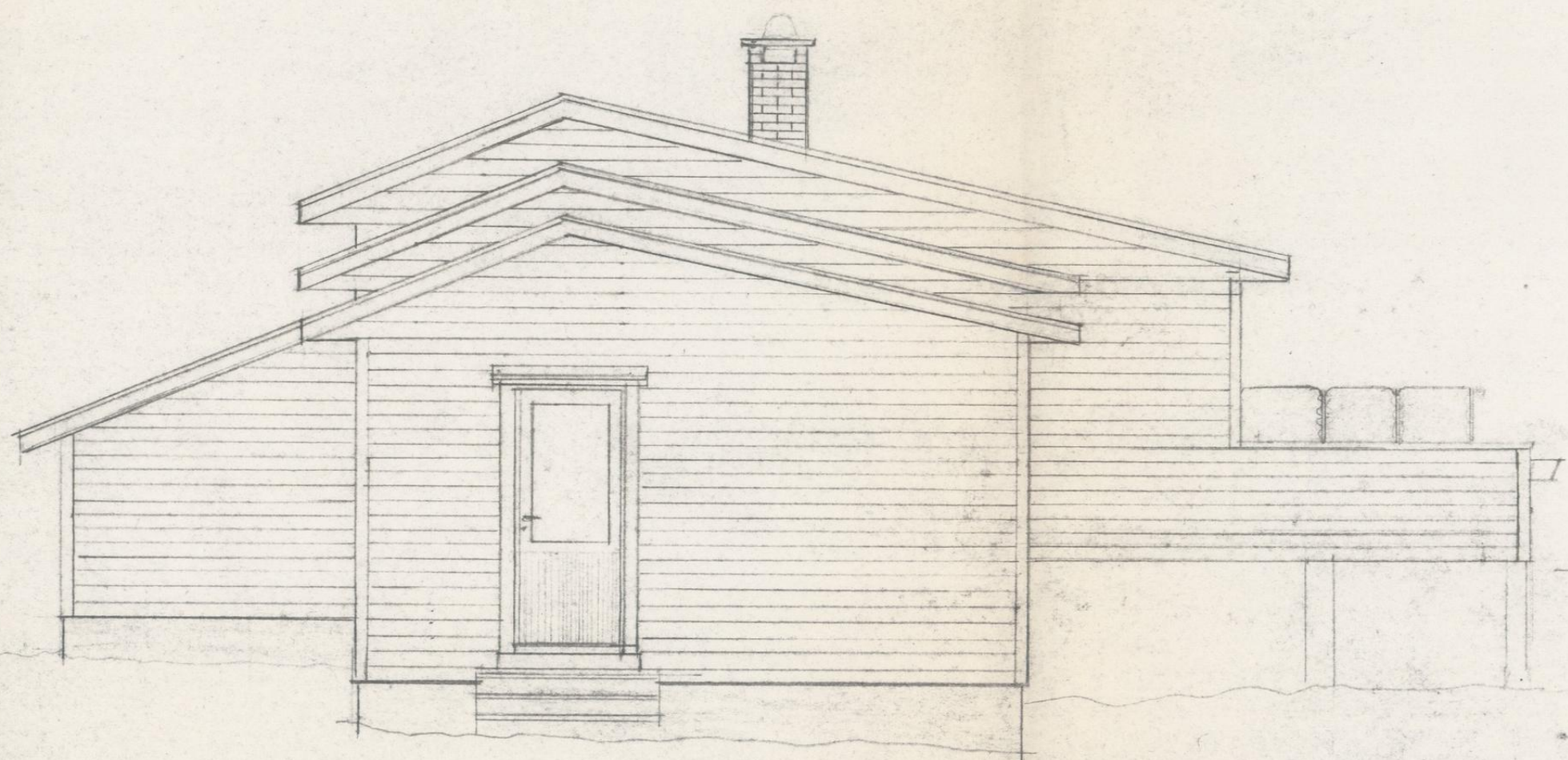


Fasade mot vest

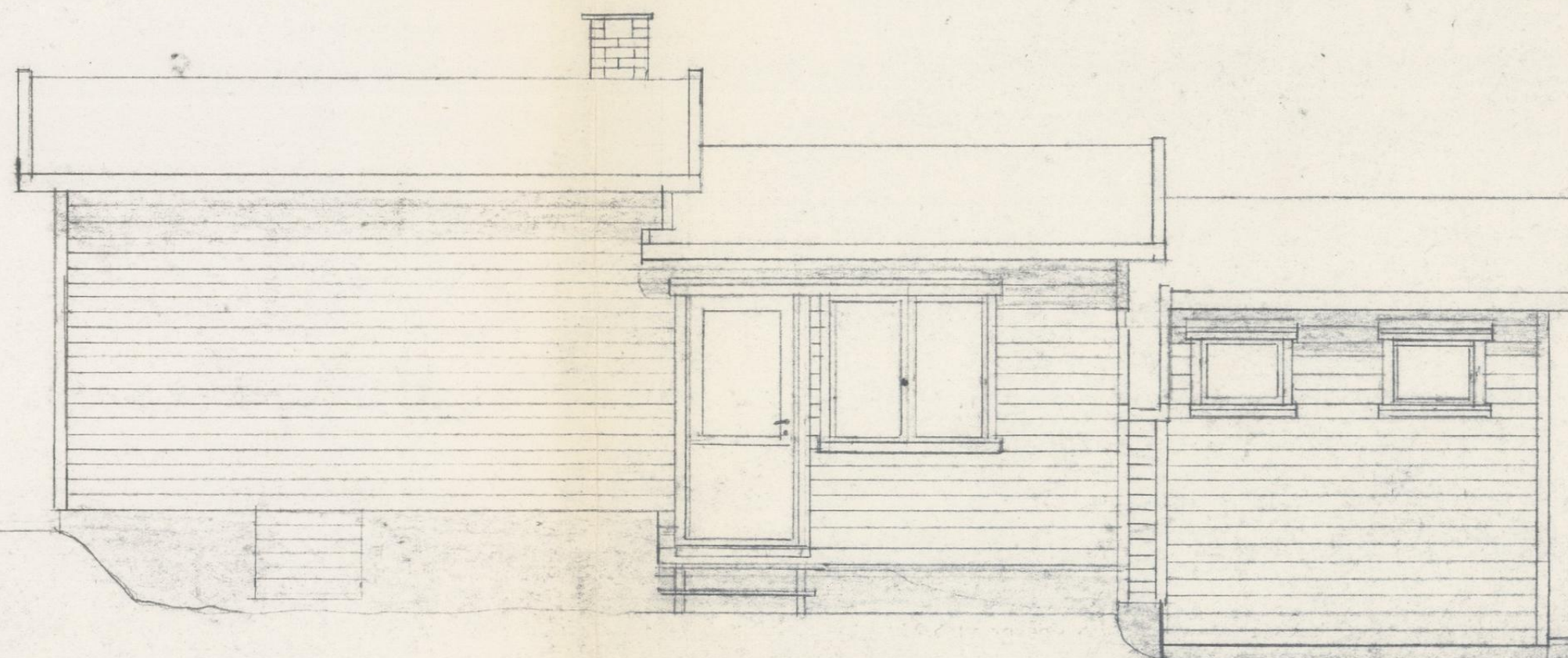


Tilbygg 81-82

Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd

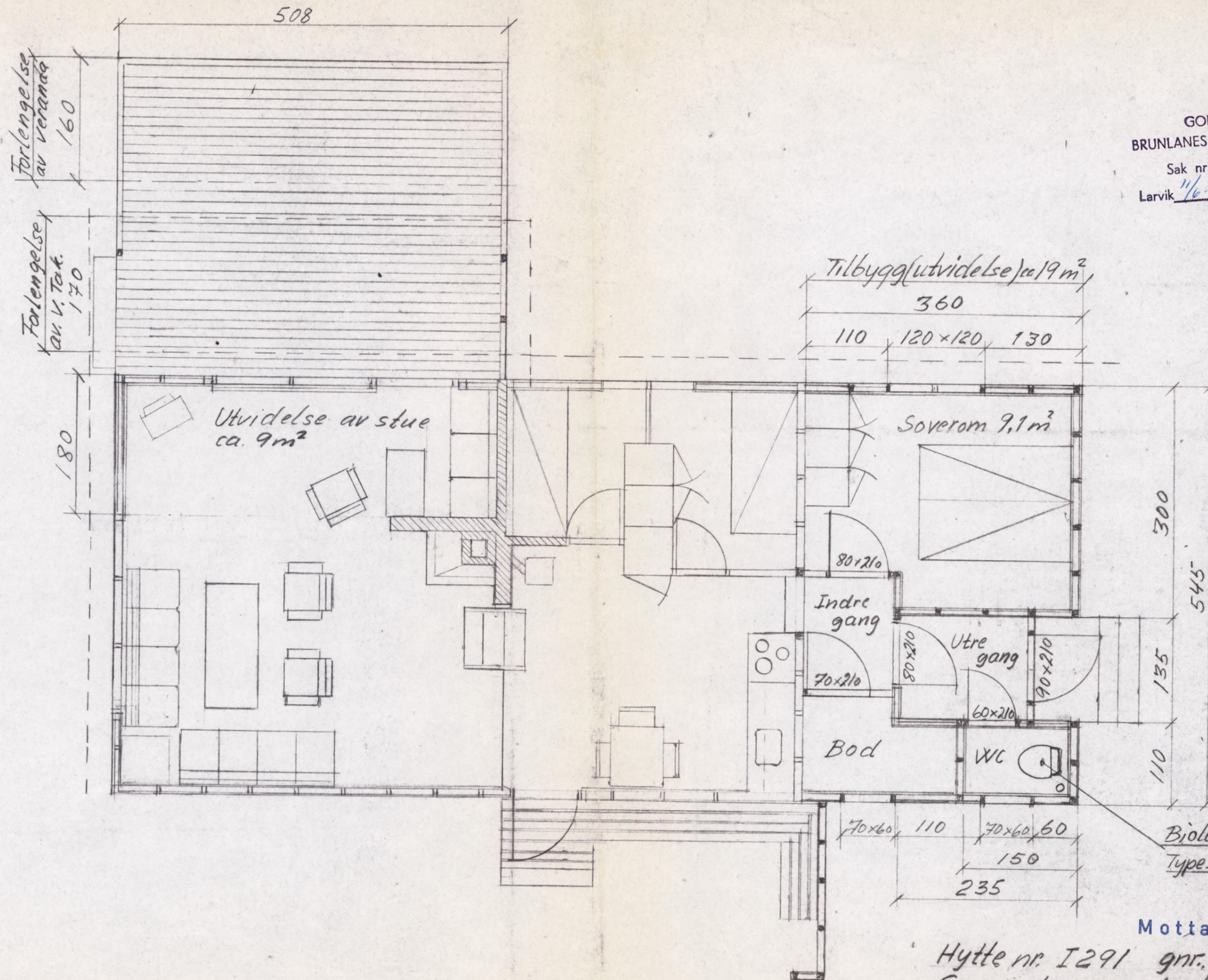
Tilbygg 81-82

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 169/81
Larvik 11/681 G. Hellen

Mottatt 3 APR. 1981

Hytte, nr. I291 gnr. 88, bnr. 4, Brunlanes
Fasader med utvidelse 81-82

Dato 14/3-81	Konstr./Tegnet P. Nordaunet	Tracet Godkjent	Målestokk 1:50	
Kontroll	Stand.kontroll			
Eier: Åse og Petter Nordaunet Porsgrunn.				Erstatning for:
Henvisning:				Erstattet av:



GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 169/81

Larvik 11/6-81 *A. Hellum*

Mottatt 3 APR. 1981

Hytte nr. I291 gnr. 88, bnr. 4, Brunlanes
Grunnplan med utvidelse 81-82
Målest. 1:50 Dato 21/3-81
Eier. Åse og Petter Nordaunet
Porsgrunn.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	10.12.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf		
Delarealer	Delareal	754 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	754 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550_1	
	Delareal	754 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf	
Delarealer	Delareal	754 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_Mølen-Værvågen
	Delareal	754 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	754 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



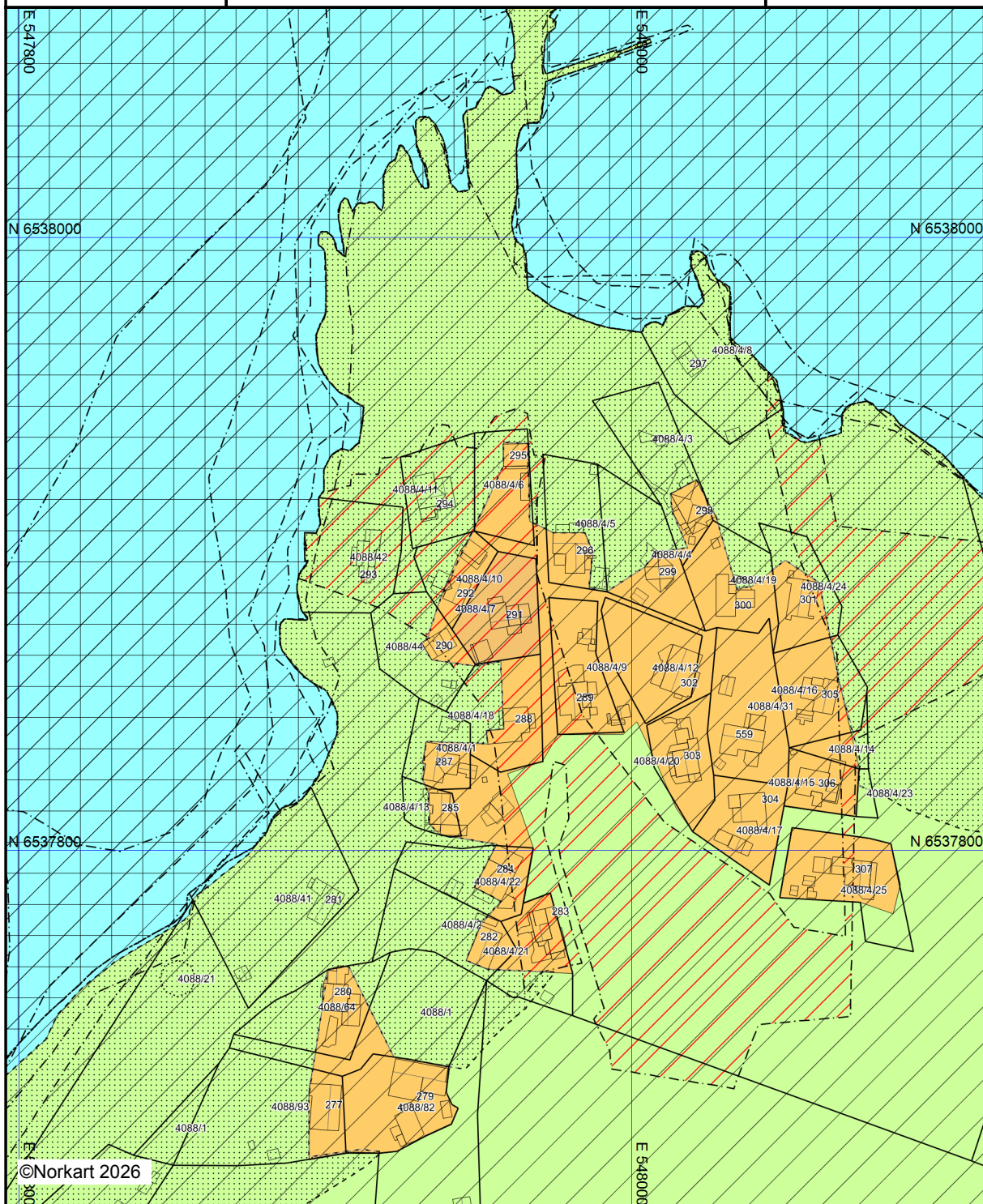
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4088/4/7
Adresse: Hyttesone I 291
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

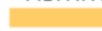


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

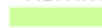
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

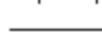
 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

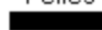
 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

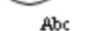
 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Farled - eksisterende

 Påskrift areal

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190_1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190_2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. teknisk forskrift TEK 17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310_1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare: Kvikkleire – H310_2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare: Skred i bratt terreng – H310_3, H310_4 og H310_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310_3, Steinsprang – H310_4 og Jord- og flomskred – H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarett.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «*Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng*».

5) Flomfare – H320_1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* for tiltak kan iverksettes.

6) Skytebane – H360_1:

Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

§ 10-3 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinje a-f) - Ikke juridisk bindende

- a) Hensyn landbruk – Klimatisk verneskog – H510.1.
Innenfor områdene avsatt som hensynsone landbruk – klimatisk verneskog kan det ikke foretas snauhogging. Vedlikeholdskjøtsel er tillatt. Det er meldeplikt til landbrukskontoret for all hogst innenfor hensynssonen. Å hogge ved til eget bruk er ikke meldepliktig.
- b) Hensyn friluftsliv – H530.1.
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.
- c) Hensyn kulturlandskap – H550.1.
I områder avsatt med hensyn kulturlandskap, skal et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og forminner ivaretas. Områder med nasjonal status har benevnelsen NK og områder med kommunal status – KK. Eventuelle tiltak innenfor sonene forelegges kommunen for godkjenning. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og lokale kulturlandskapsområder.
- d) Hensyn bevaring naturmiljø
- Utvalte naturtyper H560.1:
Utvalte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1.
- Nasjonal laksefjord H560.2.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.
- Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560.3.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.
- Gyteområder for fisk H560.4
Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.
- Fredningsområder for Hummerfiske H560.5
Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.
- Bløtbunnsområder H560.6
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder, jf. § 3-1, pkt. 12).
- Skjellsand H560.7
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert skjellsand i sjø, jf. § 3-1, pkt. 12).
- Ålegrassamfunn H560.8
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert ålegrassamfunn, jf. § 3-1, pkt. 12).

Tareskog H560.9

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog, jf. § 3-1, pkt. 12).

e) Bevaring av nasjonale kulturmiljøer (RPBA kulturmiljøer) – H570.1.

Hensikten med hensynssonen er å bevare internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt viktige kulturhistoriske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø.

Alle områder som er båndlagt etter kulturminneloven, der gjelder vedkommende verneforskrift.

I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø, skal de automatisk og vedtaksfestede kulturminnene bevaras og sikres.

Områdernes særpreg skal bevaras og tiltak vurderes strengt. Tiltak som strider mot formålet om å bevare områdets særpreg tillates ikke. I området skal strukturer/historiske spor som vei- og gateløp, bygninger med utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes og bevaras.

Områdets naturlige og landskapsmessige sammenheng samt enkeltelementer som alléer, enkeltstående trær, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, gamle brygger, steingjerder, grensesteiner, bautaer og åkerholmer skal opprettholdes og bevaras.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig og positivt. Det samme gjelder tilbakeføring av gamle bygninger. Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 tillates ikke revet.

Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. De bygninger som må rives på grunn av brann eller annen alvorlig skade skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer tidligere bebyggelse.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningens karakter m.h.t former, materialer, utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning. Nye tiltak må tilpasses i høyde, skala, volum og plassering i landskapet. Før tillatelse gis skal saken oversendes kulturarv hos Vestfold fylkeskommune for uttalelse.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Nye tiltak må tilpasses i volum og plassering i landskapet. Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht. plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Innenfor kommuneplanens arealdel ligger 11 slike kulturmiljøer:

- Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad
- Hedrum kirke og gravfelt
- Bommestad veiminne
- Kaupang, Huseby, Lunde og Gjerstad
- Bisjord
- Tanum, Aske, Gui og Brunla (Ligger også i Kommunedelplan for Stavern by)
- Berg gamle kirke og Manvik
- Barkevik
- Mølen og Oddane fort
- Nevlunghavn
- Svenner

Mer beskrivelse av kulturmiljøene på nettsidene til Vestfold fylkeskommunes nettsider.



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

Andre opplysninger

Festekontrakt:

Eiendommen som er etablert med festekontrakt den 19.12.1960, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til festekontrakten for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Festekontrakter kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4088/4/7/



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		753,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6537886,9	Øst	547953,89
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6537872,17	547941,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,51			
2	6537860,7	547949,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,80			
3	6537864,04	547970,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,47			
4	6537897,55	547956,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,78			



Eiendom: 4088/4/7
Adresse: Hyttesone I 291
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000



-

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 11.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 813,48 kr
Renovasjon	1 654,92 kr
Vann	3 960,06 kr
Sum	12 428,46 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 622,72 kr
Forbruk innl. vann hytte	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	821,10 kr
Forbruk avløp hytte	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	946,52 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	3 056,99 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 ab	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	1 073,36 kr
					Sum	12 892,65 kr	7 520,69 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 11.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Ledningskart

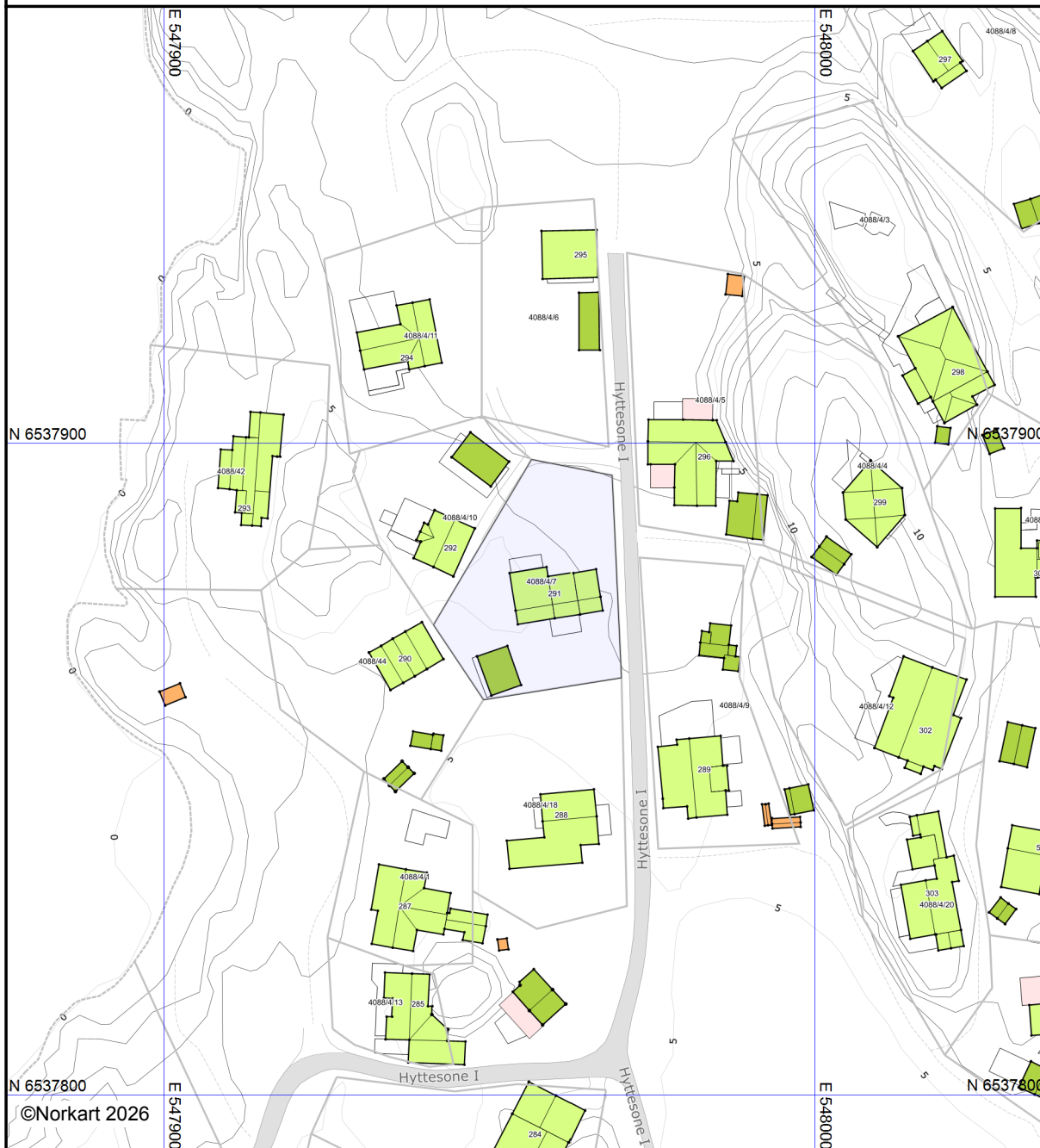
Eiendom: 4088/4/7
Adresse: Hyttesone I 291
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

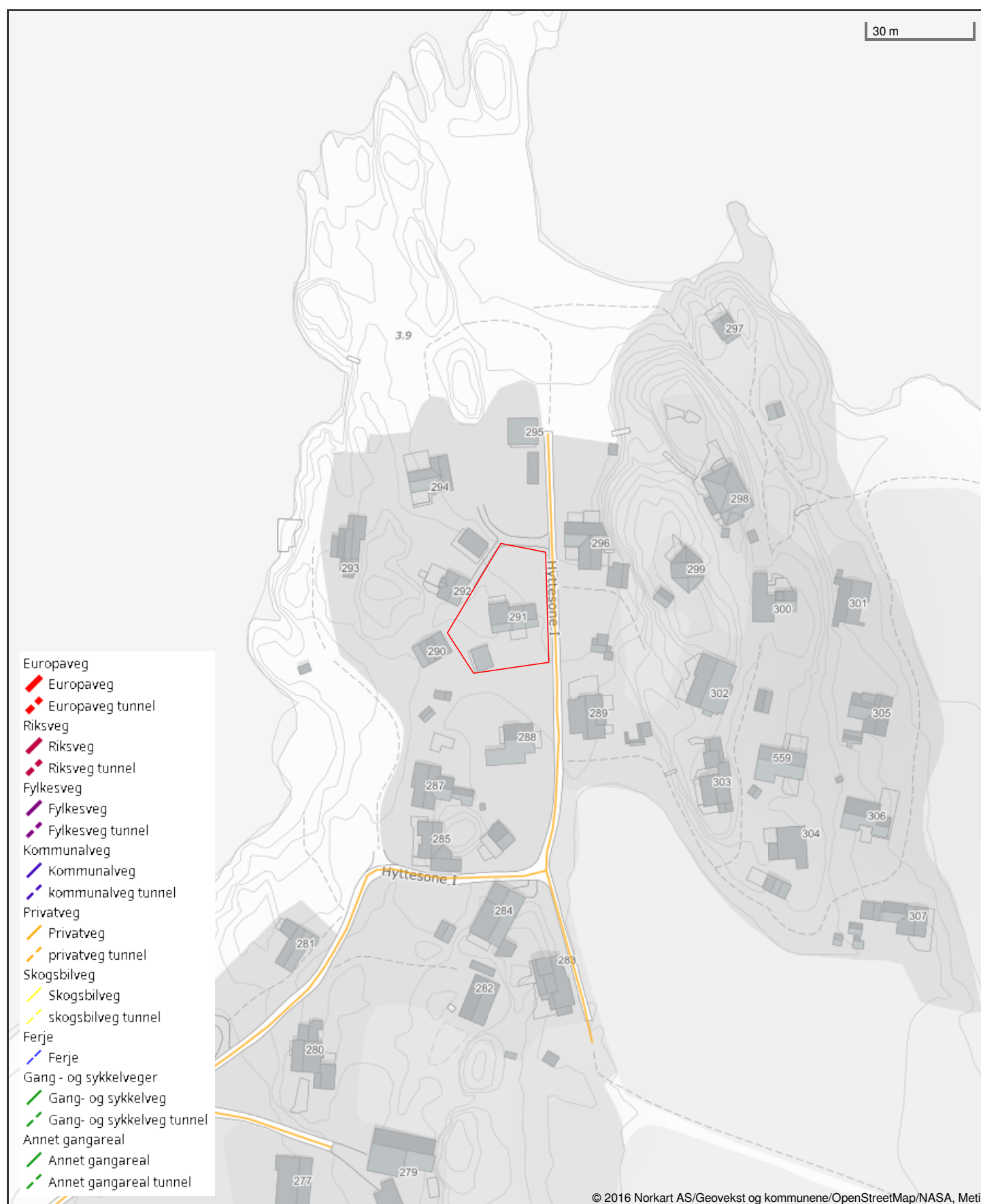


©Norkart 2026

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4088/4/7/



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 11.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4088	Bruksnr.	4	Festenr.	7	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	202569066	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	162827154	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hyttesone I 291, 3296 NEVLUNGHAVN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.04.2019	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202569066

BruksenhetId	202569146	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 162827162

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202569146.

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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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