Leinæs & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Mesterfjellveien 62, 3257 LARVIK

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mesterfjellveien 62	Mesterfjellveien 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse 1. august 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd her siden overtakelse august 2023.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Kenneth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ble byttet pipebeslag juli 2025 da det ble oppdaget sprekk i eksisterende pipebeslag.

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**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppdragsbeskrivelse på jobben som ble utført på huset: 1stk nytt heldekket pipebeslag. Bytte av 2stk bjelkelag under taket rett under pipen innvendig.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proffe Boligpartner AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilbakeslag i kjeller august 2023(Stormen Hans)

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har hendt at samtidig bruk av flere elektriske apparater på kjøkkenet utløser sikringen for kursen til kjøkken. Kjenner ikke til årsaken av dette.

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av ledninger i kjeller. Lagt opp ny kurs vask /tørk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inst. Per Øverland AS

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

Spesifiser hvilken type

Septiktank

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hender at det er dårlig avtrekk fra sluk under badekar i 2 etasje, oftest knyttet til mye bruk.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Enkelte sprekker og skjevheter har vært observert over flere år uten at jeg kjenner til vesentlig utvikling av de, eller årsaken til de. Enkelte sprekker i murpuss/grunnmur kan ses ute, uten at jeg kjenner årsaken eller kan vurdere om de skyldes setninger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet pipebeslag juli 2023.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Byttet bjelkebeslag rundt pibe undertak. Ble byttet i forbindelse nytt pipebeslag.

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kan til tider oppleves litt vindtrekk fra balkongdør og hoveddør på vinterstid.

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 43288052

Egenerklæringsskjema

Name

KENNETH HANSEN

Date

2026-08-26

Identification

KENNETH HANSEN

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

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

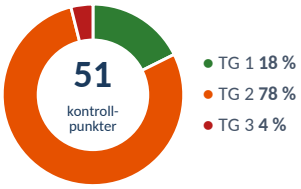
OPPDRAG 260812-001

Mesterfjellveien 62, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Mesterfjellveien 62 3257 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 1410	Tomannsbolig	1952	118 m²	118 m²	0 m²

Befaring / Rapport	19. august 2026 / 19. august 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig 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 brannteknisk forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert 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 mørkblå — 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 Vedlegg C (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

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

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

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over underetasje og to plan, beliggende i et veletablert boligområde nær Byskogen i Larvik. Boligen ble oppført i 1952, og flere oppgraderingstiltak er foretatt over tid, men som rapporten vil vise er det fortsatt behov for ytterligere vedlikeholdstiltak i tiden som kommer.

Spesielle betingelser

Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (33 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

Kjeller/underetasje inneholder tv-stue, bod, kontor og dusjbad, 1.etg har entré, gang, stue og kjøkken, mens 2.etg består av gang, 2x soverom og baderom. Iht. tidligere tilstandsrapport ble samtlige boligrom overflateoppusset av forrige eier for få år tilbake, og standarden fremstår samlet sett god for alderen, men med innslag som avspeiler at arbeidet delvis er utført av ufaglærte.

Byggemetode

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningstekniske metoder med grunnmur av betongblokker fra byggeår, hvor drenering og fuktsikring opplyses utskiftet i 2010/2011. Yttervegger i stenderverk med opprinnelig veggkjerne fra byggeår, mens kledningen ble fornyet med dobbelfalset trepanel i 2011 og malt i 2015. Vinduer og dører har varierende alder med hovedutskiftingen i 2009 og enkelte senere tiltak i kjeller og på bad i 2.etg — god forventet restlevetid.
Saltak tekket med profilert betongtakstein som iht. tidligere tilstandsrapport ble skiftet i 2011 sammen med takrenner og nedløp av plastisert stål — god forventet restlevetid. Takkonstruksjonen omfatter loftet over 2.etg, tilgjengelig via loftsluke med nedfellbar stige, og deles med naboens takkonstruksjon uten skillevegg mellom seksjonene. Utvendig er det veranda utenfor stue samt platting med trapp ved inngangsparti, begge i trekonstruksjon med bæring på søyler til terreng og overflatebehandlet i 2017.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra 2011 og integrerte hvitevarer, i god stand med god forventet restlevetid. Bad i 2.etg og dusjbad/vaskerom i kjeller ble begge renovert ca. 2011 — se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

VVS-anlegget omfatter vann- og avløpsledninger, varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe som supplerende oppvarming. Opprinnelige rørføringer fra byggeår er senere delvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken, hvor deler av arbeidet er utført som egeninnsats.
Oppvarming skjer via varmepumpe og vedfyring, og ventilasjonen er naturlig avtrekk fra kjøkken og våtrom via kanaler med termisk oppdrift, i tråd med opprinnelig byggemetode.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal anlegget være skiftet i 2011, men samsvarserklæring er ikke fremlagt og opplysningen er ikke bekreftet.

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.

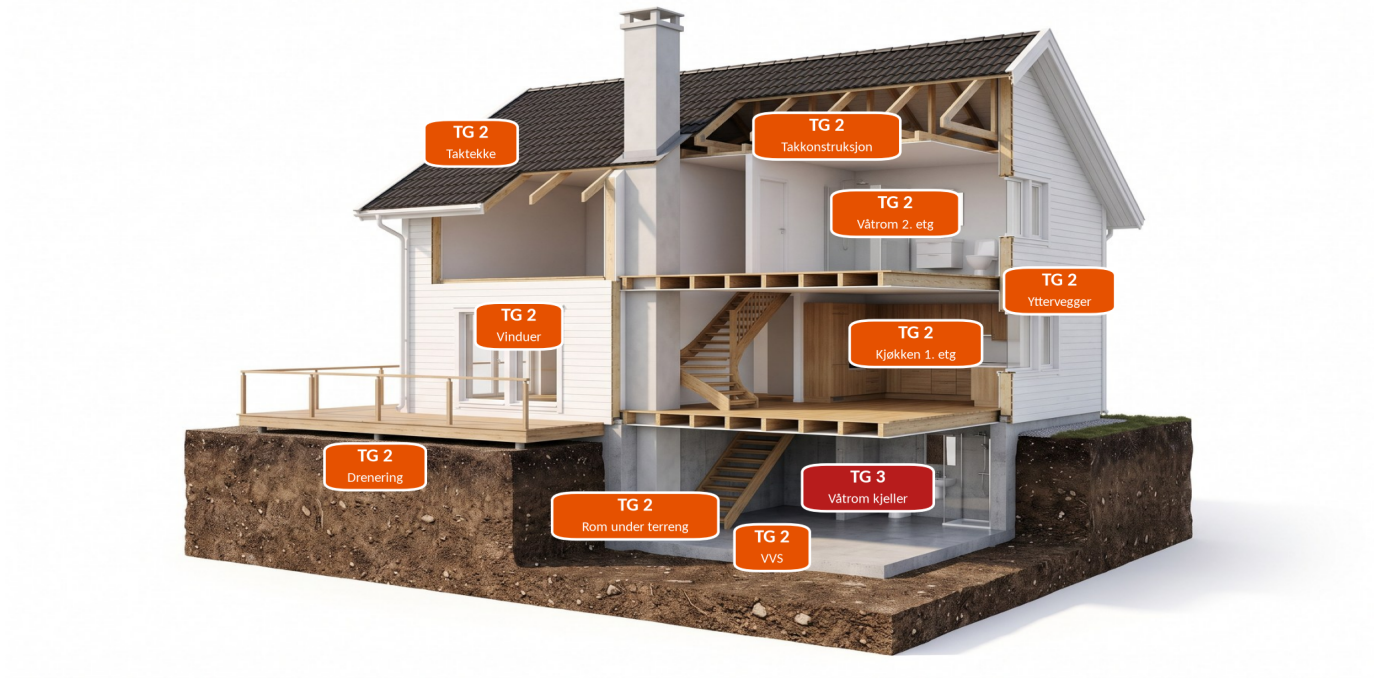
- **2009** Montert flere nye vinduer
- **2011** Oppgradert baderom i andre etasje som egeninnsats.
- **2011** Innredet dusjbad og vaskerom i kjeller som egeninnsats.
- **2011** Skiftet elektrisk anlegg i sin helhet.
- **2011** Oppuset kjøkken med ny innredning, integrerte hvitevarer.
- **2011** Skiftet taktekke
- **2011** Skiftet utvendig drenering og fuktsikring.
- **2015** Malt kledning.
- **2017** Skiftet eldre takvindu på bad i andre etasje.
- **2023** Montert nye gulvfliser på bad.i kjeller, samt skiftet gulv og deler av vegger i TV-stue i kjeller.

TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

2 × TG 3 | 40 × TG 2 | 9 × TG 1

51 punkter vurdert



Figuren viser et utsnitt av rapportens kontrollpunkter — fullstendig oversikt, med kostnadsanslag for TG 3, følger i tilstandsgradskartet.

Illustrasjonen viser en generisk bolig av tilsvarende type og er ikke en gjengivelse av den aktuelle eiendommen. Markørenes plassering er skjematisk.

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

Eiendomsopplysninger

Mesterfjellveien 62, 3257 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 1410

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1952 (BF49)	**Tomannsbolig**	**118 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
379 m²	**Varmepumpe og vedfyring**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.
Offentlig / Offentlig	**Kenneth Hansen**	**Selger og undertegnede**

BYGGEMÅTE

Grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i stenderverk. Tak tekket med betongtakstein.

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 28	ÅDT 600 · 20 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	44 moh
TERRENGVURDERING	Gryte — eiendommen ligger lavere enn omgivelsene. Økt risiko for vannansamling.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra SV (+4.2m), NV (+4.1m), V (+2.5m), N (+1.2m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 6.2%, N-vegg: 2.9%
VÆR VED BEFARING	15.5 °C, delvis skyet, 2.3 m/s (SØ), 69 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 33 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 (1952): Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
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	Framlagt
Tegninger: plantegning, snitt, fasade. Tegningsdato: 1949-07-01. Målestokk: 1:100.	
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2026-08-14.	
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har ikke bekreftet rapporten på publiseringstidspunktet.

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

118 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	37.0 m²	37.0 m²	—	—	—	—
1. etasje	45.5 m²	45.5 m²	—	—	17.0 m²	—
2. etasje	35.8 m²	35.8 m²	—	—	—	—
Sum	**118 m²**	**118 m²**	**—**	**—**	**17 m²**	**—**

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

Oppgitt BRA: 123 m² · Målt BRA: 118 m² · Avvik: -4.7 m² (-3.8%)

Kjeller/underetasje	m²
TV-stue	16.7 m²
Kontor	9.5 m²
Dusjbad	9.2 m²
Bod	1.6 m²

1. etasje	m²
Stue	24.0 m²
Kjøkken	10.0 m²
Entrè	4.5 m²
Gang	7.0 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	10.5 m²
Soverom 2	12.8 m²
Baderom	6.8 m²
Gang	5.7 m²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)	TV-stue og kontor i kjeller har ikke tilstrekkelig rømningsvei ivaretatt

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	Innvendige trapper	s. 12	TG 2
Yttervegger / fasade	s. 13	TG 2	Vinduer og dører	s. 14	TG 2	Takkonstruksjon/loft	s. 15	TG 2
Taktekke og beslag	s. 16	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 17	TG 2	Våtrom · 2 rom	s. 18	TG 3
Kjøkken	s. 22	TG 2	Andre rom – overflater	s. 23	TG 2	Rom under terreng	s. 24	TG 2
Skadedyr	s. 24	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 25	TG 2	Ventilasjon	s. 26	TG 2
VVS	s. 26	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
Bør utbedres	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Sluk, membran og tettesjikt:** Mangelfull tetting ved dørterskel og gjennomføringer i våtsone gir svekket tettefunksjon.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Utstyr og innredning:** Svikt i bakenforliggende rammeverk som toalettskålen er festet i, samt manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innbygd sisterne.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Manglende oppkant på det vanntette sjiktet ved døråpningen gir ikke tilstrekkelig høyde mellom gulv og terskel iht. dagens krav i TEK17 §13-15.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Gulv:** Utilstrekkelig fall er utført ved renovering, og bom er forenlig med mangelfull liming mot underlaget. Fallet tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 §13-15.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Utstyr og innredning:** Manglende drensåpning gir ingen synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innbygde sisternen.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Vann- og avløpsledninger:** Gjennomføringen er ikke utført fagmessig og kan svekke tetningen der røret passerer veggen.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Vegger og himling:** MDF-panel er ikke et fuktbestandig materiale i våtsone, og åpne skruehull bryter overflatens vannavvisende funksjon.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 2.etg – Ventilasjon:** Kun naturlig oppdriftsventilasjon gir begrenset luftutskifting i forhold til fuktbelastningen i et våtrom.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Gulv:** Fall utenfor slukområdet tilfredsstiller ikke kravet til fall mot sluk (TEK17 §13-15).		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Manglende åpning av vegg gir usikkerhet om fukttilstanden i tilliggende konstruksjoner.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Vann- og avløpsledninger:** Rørgjennomføring i våtsone er ikke utført fagmessig og svekker tettheten rundt røret.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Vegger og himling:** Ufagmessig utført flislegging med mangelfull fuging gir svekket tetthet i overflaten mot vannbelastning.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Dusjbad/vaskerom kjeller – Ventilasjon:** Manglende tilluft og overstrømning gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Vanneksponering har gitt svelling i sponplatekjernen, som er irreversibel og ikke lar seg utbedre ved overflatebehandling.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Overgang til eldre støpejernsavløp nærmer seg utgått levetid, og manglende lekkasjesikring gjør at en eventuell lekkasje ikke fanges opp.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Uten dokumentert avkast til det fri kan hetten fungere som omluftshette, som gir svakere fjerning av matos og fukt fra kokesonen.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige overflater – Overflater – Gulv:** Bom indikerer manglende heft mellom flis og underlag på kjellergulvet, forenlig med svikt i festet ved legging.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Isolerglassets kantforsegling og trekarm på de eldste enhetene (baderomsvindu fra 1995 og eldre takvindu) har passert forventet levetid. Nyere vinduer fra 2009 og 2011 har god forventet restlevetid.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Gulv:** Oppforet gulv mot grunn under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående under nyere gulvbelegg.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Tilfaregulv og utforede vegger:** Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan trenge gjennom grunnmuren og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. Våtrom i 1.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Vegger og himling:** Påforede overflater mot grunnmur under terreng utgjør en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående i lukkede trekonstruksjoner. Selger opplyser om tilbakeslag i kjeller under uvær i 2023.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Ventilasjon:** Manglende tilluft og svak luftgjennomstrømning gir stigende luftfuktighet i rom under terreng.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Håndløper og rekkverk er ikke montert i tråd med gjeldende sikkerhetskrav, forenlig med opprinnelig utførelse fra byggeår.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Innfelte installasjoner mot kald sone:** Manglende eller mangelfull dampsperre gir fri passasje for fuktig inneluft opp i kald sone. Løse elektriske installasjoner er ikke fagmessig festet.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Konstruksjonen har passert forventet levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjonstykkelse. Manglende brannskille mot naboenhet og tidligere pipelekkasje inngår i vurderingen.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk:** Fuktig inneluft lekker opp gjennom utett himling og kondenserer på det kalde undertaket. Mangelfull isolasjon og diffusjonssperre i felles takkonstruksjon mot nabo forsterker forholdet.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Innkledd teglskorstein hindrer visuell kontroll av pipevangene, i strid med krav om at yttersider skal være tilgjengelige for sprekk-deteksjon. Manglende oppfølgende tilsyn og feiing gir usikkerhet om pipeløpets tetthet.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Fravær av avtrekkspunkt gir ikke kontrollert fjerning av fuktig luft. Naturlig avtrekk alene gir variabel og utilstrekkelig ventilasjon.		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:** Avløpsledninger fra byggeåret har passert forventet levetid. Deler av oppgraderingen opplyses utført som egeninnsats uten dokumentasjon.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Avløpsstikkledninger fra byggeåret har passert forventet levetid; tilstand kan ikke fastslås uten rørinspeksjon.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Rørføringer fra byggeåret har passert forventet levetid, og risikoen for lekkasje øker med alderen. Hovedstoppekranens plassering utenfor egen boenhet vanskeliggjør rask avstenging ved lekkasje.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledninger fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialtilstand kan ikke fastslås uten rørinspeksjon.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Manglende luftespalte bak kledningen hindrer uttørking av fukt i konstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon:** Bærekonstruksjonen er fra byggeår og har passert vesentlig del av forventet levetid. Isolasjonsnivået ligger under dagens krav til U-verdi, selv etter innblåsing.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Takstiger og snøfangere (HMS):** Manglende sikringsutstyr på tak — snøfanger over ferdselsareal og adkomst til skorstein mangler.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Taktekning/belegg:** Manglende renhold over tid gir grobunn for mose og lav på tekkingen. Fuktbindende belegg holder på vann og øker frostpåkjenningen på betongsteinen.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Undertak og takkonstruksjon fra byggeåret har passert forventet levetid. Begrenset lufting kombinert med utett dampsperre kan gi kondens på undersiden av undertaket.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Manglende fall bort fra grunnmur gir utilstrekkelig bortledning av overflatevann. Ved nedbør ledes vann mot grunnmurshjørnet og øker fuktbelastningen på mur og drenering.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Løs topplist gir mangelfull avslutning i overkant, slik at vann kan trenge ned bak plasten. Terrenget faller mot bygningen fra vest og sørvest, noe som øker fuktbelastningen.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Aldersrelatert svekking av grunnmur fra oppføringsåret. Eldre murverk mangler kapillærbrytende sjikt, noe som gir økt fuktbelastning nederst i muren.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Svekkede festepunkter i rekkverkskonstruksjonen gir bevegelighet ved belastning. Utslitt overflatebehandling gir treverket redusert beskyttelse mot fukt- og værpåkjenning.		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.

Grunnmur av betongblokker fra byggeår, med drenering og fuktsikring oppgitt utskiftet i 2010/2011. Dokumentasjon på det utførte arbeidet er ikke fremlagt.

Fundament og grunnmur
TG 2

Grunnmur av betongblokker fra byggeår med noe sprekkdannelse av begrenset omfang. Muren er utvendig pusset og innvendig påført, noe som gir begrenset kontrollmulighet. Over halvparten av forventet levetid er medgått, og vurderingen er dels aldersbasert.

Årsak til forhøyet TG: Aldersrelatert svekking av grunnmur fra oppføringsåret. Eldre murverk mangler kapillærbrytende sjikt, noe som gir økt fuktbelastning nederst i muren. De registrerte sprekkene vurderes i lys av at eiendommen ligger i eller nær kartlagt kvikkleire-aktsomhetsområde, på løsmasser kartlagt som fyllmasse, med terrengfall mot bygget — forhold som er forenlige med setningsbevegelse.

Konsekvens: Fukt kan trenge gjennom muren og over tid gi saltutslag og skader på innvendige flater.

Tiltak: Fuktnivå og sprekkutvikling må påregnes fulgt opp. Utbedring av fuktsikring må vurderes ved forverring.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Drenering og fuktsikring opplyses skiftet i 2010/2011, med Platon grunnmursplast montert på murene som fuktsikring. Topplist til grunnmursplasten er stedvis løs.
Årsak til forhøyet TG: Løs topplist gir mangelfull avslutning i overkant, slik at vann kan trenge ned bak plasten. Terrenget faller mot bygningen fra vest og sørvest, noe som øker fuktbelastningen. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra SV og NV og V — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.
Konsekvens: Vann kan ledes bak fuktsikringen og redusere dreneringens effekt, med risiko for fukt mot grunnmur.
Tiltak: Topplist må påregnes festet og tettet i overkant.

Levetid: **50 %** • 15/30 år

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.

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 fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Utvendig drenering og fuktsikring rundt grunnmuren ble ifølge eier skiftet i 2010/2011, med platon-grunnmursplast som fuktsikringstiltak.

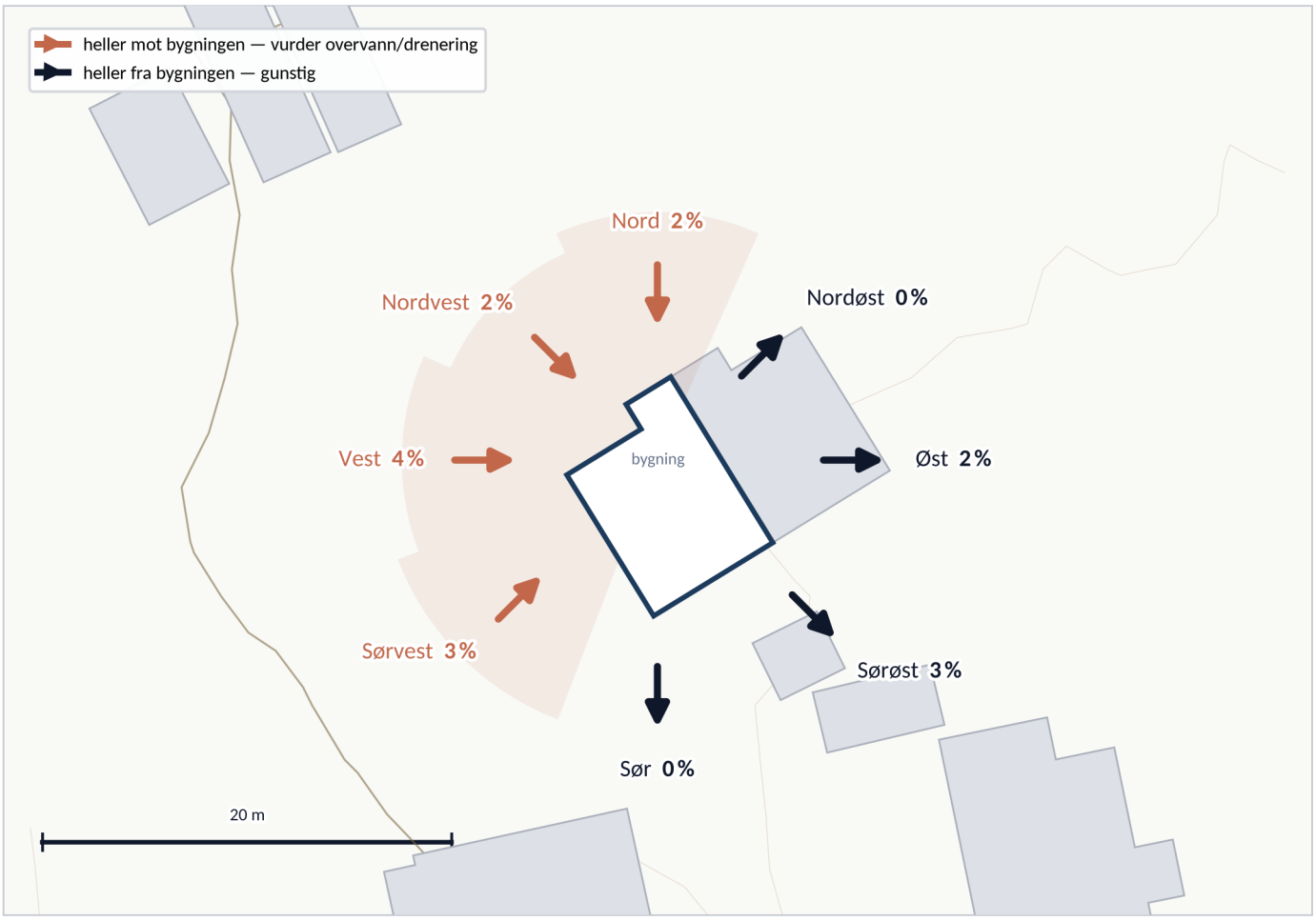
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Asfaltert innkjørsel har fall inn mot grunnmurshjørnet i stedet for bort fra bygningen, uten synlig sandfang eller overvannsavledning. Kartdata viser at terrenget faller mot bygningen fra flere retninger (vest 3,6 %).
Årsak til forhøyet TG: Manglende fall bort fra grunnmur gir utilstrekkelig bortledning av overflatevann. Ved nedbør ledes vann mot grunnmurshjørnet og øker fuktbelastningen på mur og drenering. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra sørvest og nordvest og vest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og over tid gi fuktskader på mur og tilstøtende konstruksjoner. Det er registrert fuktrelaterte avvik i rom under terreng som kan ha sammenheng med terrengforholdene.
Tiltak: Terrenget bør gis fall bort fra grunnmur, og overvann fra innkjørselen ledes bort fra grunnmurshjørnet.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

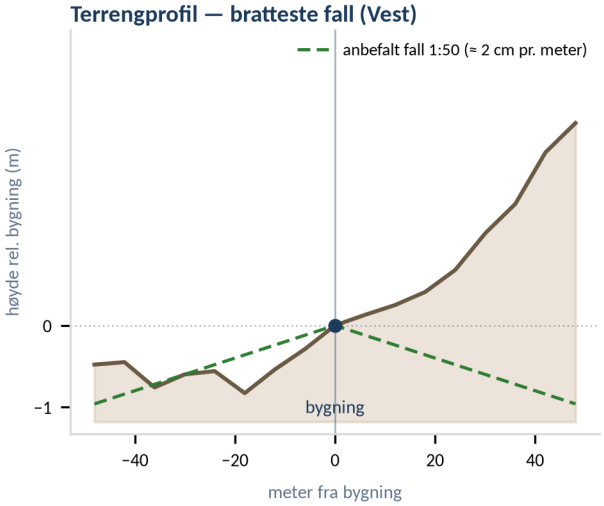
Terrenget faller mot bygningen fra nord, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 4 retningene er fallet bort fra bygningen.



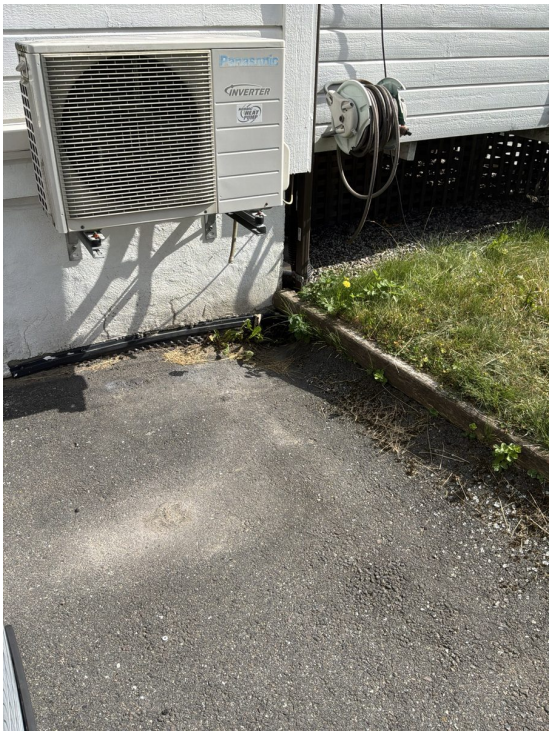
Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Vest	3,6 %	merkbart fall, mot bygningen
Sørvest	3,4 %	merkbart fall, mot bygningen
Nordvest	2,4 %	merkbart fall, mot bygningen
Nord	1,7 %	svakt fall, mot bygningen
Sørøst	3,4 %	merkbart fall, fra bygningen
Øst	2,4 %	merkbart fall, fra bygningen
Nordøst	0,2 %	tilnærmet flatt, fra bygningen
Sør	0,2 %	tilnærmet flatt, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Vest)



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



Bilde 1

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

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.

Etasjeskilleren mot grunn er trolig utført som trebjelkelag i original utførelse fra byggeår, i tråd med datidens vanlige byggeskikk med enkle materialvalg. Gulv på grunn i kjeller/underetasje er antatt utført som betongdekke eller tregulv på lecafylling. Overflatebelegg i etasjene over består delvis av eldre materialer som tregulv og linoleum, typisk for perioden.

INNVENDIG

Innvendige trapper

TG 2

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

Boligen har to innvendige trapper fra byggeår, én mellom 1.etg og 2.etg og én ned til kjelleren. Trappekonstruksjonen er utført i tre og malt hvit, med trinn belagt med teppe. Dokumentasjon på senere oppgradering av trappene er ikke fremlagt.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Trapp til 2.etg har håndløper kun på rekkverkssiden, mens trapp til kjeller mangler både rekkverk og håndløper. Begge avviker fra dagens krav til sikring av trapp i TEK17 §12-14.
Årsak til forhøyet TG: Håndløper og rekkverk er ikke montert i tråd med gjeldende sikkerhetskrav, forenlig med opprinnelig utførelse fra byggeår.
Konsekvens: Manglende sikring gir økt fallrisiko ved ferdsel i trappene, særlig for barn og eldre.
Tiltak: Montering av håndløper langs vegg i trapp til 2.etg og komplett rekkverk med håndløper i kjellertrapp må påregnes.
Levetid: **185 %** • 74/40 år



Bilde 2

UTVENDIG

Fasade/yttervegger

TG 2

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

Yttervegger i stenderverk fra byggeår, med veggkjerne av opprinnelig alder. Kledningen ble fornyet i 2011 med ny dobbelfalset trepanel, og senere malt i 2015.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 2

Yttervegger oppført i stenderverk fra byggeår. Veggkjernen er original, mens det i 2011 ble innblåst 10 cm mineralull i konstruksjonen. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Bærekonstruksjonen er fra byggeår og har passert vesentlig del av forventet levetid. Isolasjonsnivået ligger under dagens krav til U-verdi, selv etter innblåsing.
Konsekvens: Konstruksjonen har begrenset varmeisolerende evne sammenlignet med nyere bygg. Skjulte forhold bak kledning kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Tiltak: Tilstanden følges over tid. Ved fremtidig fasaderehabilitering bør etterisolering og kontroll av bærekonstruksjon vurderes.
Levetid: **19 %** • 15/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av liggende dobbelfalset trepanel, montert uten luftespalte bak panel. Punktvis oppsprukket og værslitt trevirke registrert ved lekt og beslag.
Årsak til forhøyet TG: Manglende luftespalte bak kledningen hindrer uttørking av fukt i konstruksjonen.
Konsekvens: Fukt kan bli stående bak panelet og over tid gi råteskader i kledning og bakenforliggende trevirke, med forkortet levetid.
Tiltak: Utbedring av lufting bak kledningen må påregnes. Oppsprukket og skadet panel skiftes ut.
Levetid: **60 %** • 15/25 år



Bilde 3

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og dører i boligen har blandet alder, med hovedutskiftingen i 2009 og enkelte senere tiltak i kjeller og på bad i 2.etg. Dokumentasjon foreligger i form av tidligere tilstandsrapport, mens FDV eller samsvarserklæring for de utførte arbeidene ikke er fremlagt.

Vinduer
TG 2

Trevinduer med tolags isolerglass, hovedsakelig skiftet ca. 2009 iht. tidligere tilstandsrapport, mens vinduer i tv-stue i kjeller er fra 2011. Baderomsvindu i kjeller er et slitt trevindu fra 1995, og takvindu på bad i 2.etg har utgått forventet levetid med foringer skiftet i 2017.
Årsak til forhøyet TG: Isolerglassets kantforsegling og trekarm på de eldste enhetene (baderomsvindu fra 1995 og eldre takvindu) har passert forventet levetid. Nyere vinduer fra 2009 og 2011 har god forventet restlevetid.
Konsekvens: De eldste vinduene kan over tid gi trekk, kondens mellom rutene og økt varmetap. Fukt kan trenge inn ved slitt karm.
Tiltak: Baderomsvindu i kjeller og eldre takvindu på bad må påregnes skiftet på sikt.
Levetid: **43 %** • 15/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Tofløyet terrassedør av samme kvalitet som vinduene med betydelig forventet restlevetid. Innerdøren mellom entré og gang ble iht. tidligere tilstandsrapport montert i 2016.
Levetid: **33 %** • 10/30 år

INNVENDIG

Takkonstruksjon/loft

TG 2

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

Takkonstruksjonen omfatter loftet over boligens 2. etasje, tilgjengelig via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet deles med naboens takkonstruksjon i den sammenbygde tomannsboligen, uten skillevegg mellom de to seksjonene.

Konstruksjon
TG 2

Tradisjonell sperrekonstruksjon i tre med bordkledd undertak, i opprinnelig stand fra oppføringsåret med anslagsvis 74 års alder. Isolasjon mellom kaldt loft og boligrom fremstår tynn, anslagsvis 10 cm. Loftet står åpent inn mot naboleilighet uten brannskillekonstruksjon. Noe treverk rundt pipe er skiftet etter tidligere lekkasje, med gjenværende fuktskjolder som fremstår tørre ved befaring.
Årsak til forhøyet TG: Konstruksjonen har passert forventet levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjonstykkelse. Manglende brannskille mot naboenhet og tidligere pipelekkasje inngår i vurderingen.
Konsekvens: Tynn isolasjon gir økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Manglende brannskille mot naboleilighet gir redusert brannmotstand mellom boenhetene.
Tiltak: Etterisolering av loftsbjelkelag må påregnes. Brannskille mot naboenhet bør etableres.
Levetid: **148 %** • 74/50 år

Lufting av takverk
TG 2

Flere partier med kondensskjolder registreres på undertak og sperrer. Takkonstruksjonen fremstår uten tilstrekkelig lufting ved raft og møne.
Årsak til forhøyet TG: Fuktig inneluft lekker opp gjennom utett himling og kondenserer på det kalde undertaket. Mangelfull isolasjon og diffusjonssperre i felles takkonstruksjon mot nabo forsterker forholdet.
Konsekvens: Vedvarende kondens kan gi svertesopp og over tid råteskader i undertak og sperrer.
Tiltak: Bedret lufting av takkonstruksjonen må påregnes, og utette partier i himlingen tettes.

Innfelte installasjoner mot kald sone
TG 2

Dampsperre er kun delvis synlig ved gavl, og det registreres ikke tegn til fullgod diffusjonssperre i den felles takkonstruksjonen mot nabo. Elektrisk koblingsboks og kabling ligger løst over loftsgulvet.
Årsak til forhøyet TG: Manglende eller mangelfull dampsperre gir fri passasje for fuktig inneluft opp i kald sone. Løse elektriske installasjoner er ikke fagmessig festet.
Konsekvens: Fuktig inneluft gjennom utett dampsperre gir kondens på loft med risiko for fuktskader over tid.
Tiltak: Tetting av dampsperre mot kald sone må påregnes.



Bilde 4



Bilde 5



Bilde 6

UTVENDIG

Taktekke og beslag

TG 2

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

Saltak med taktekking av profilert betongtakstein, iht. tidligere tilstandsrapport skiftet i 2011 sammen med takrenner og nedløp av plastisert stål. Det var tidligere eier som har oppgitt dette årstallet ved salg i 2018. Dokumentasjon fra utførende foreligger ikke utover henvisningen i tidligere tilstandsrapport.

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

50 % ● 15/30 år

Taktekning/belegg TG 2	Taktekking av profilert betongtakstein, iht. tidligere tilstandsrapport skiftet i 2011. Mose er registrert på store deler av takflaten ved kontroll fra bakkenivå. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende renhold over tid gir grobunn for mose og lav på tekkingen. Fuktbindende belegg holder på vann og øker frostpåkjenningen på betongsteinen. **Konsekvens:** Vekst som binder fukt kan over tid bryte ned taksteinens overflate og forkorte levetiden. **Tiltak:** Mose og lav må påregnes fjernet, med jevnlig ettersyn av takflaten videre.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Nyere pipehatt og beslag montert av selger fremstår uten synlige avvik fra tilgjengelige inspeksjonspunkter.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål, iht. tidligere tilstandsrapport antatt skiftet i 2011 sammen med taktekkingen. Fremstår uten synlige avvik ved kontroll fra bakkenivå.
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak fra byggeåret med forventet levetid overskredet. Ventilering av takkonstruksjonen er begrenset og lot seg ikke kontrollere fullt ut. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Undertak og takkonstruksjon fra byggeåret har passert forventet levetid. Begrenset lufting kombinert med utett dampsperre kan gi kondens på undersiden av undertaket. **Konsekvens:** Fuktig inneluft kan kondensere mot det kalde undertaket og over tid gi fukt- og råteskade i trevirket. **Tiltak:** Ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, og undertakets tilstand vurderes nærmere ved neste taktekkeutskifting.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	Snøfangere og stigetrinn/tilkomst til pipe er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende sikringsutstyr på tak — snøfanger over ferdselsareal og adkomst til skorstein mangler. **Konsekvens:** Risiko for snø- og isras fra takflaten mot underliggende areal, samt manglende sikker tilkomst for feiing og vedlikehold av pipe. **Tiltak:** Snøfangere og forskriftsmessig takstige/tilkomst til skorstein må påregnes montert.



Bilde 7

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 2

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

Anlegget omfatter veranda utenfor stue samt platting med trapp ved inngangsparti, begge oppført i trekonstruksjon med bæring på søyler til terreng. Overflatebehandling ble utført i 2017.. Dokumentasjon på øvrig vedlikehold er ikke fremlagt.

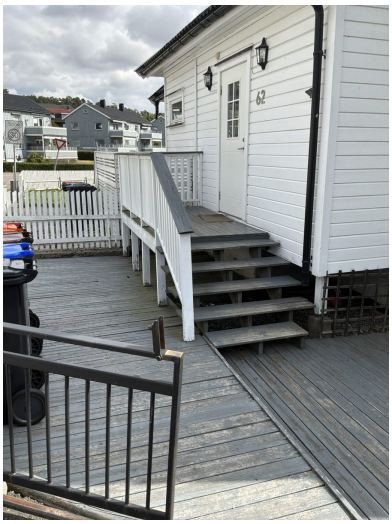
Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Veranda på ca 17 kvm i trekonstruksjon utenfor stue, med terrassebord på utkraget bjelkelag og søyler til terreng. Rekkverket av liggende bordganger er bevegelig grunnet svak innfesting, og overflatebehandlingen er kraftig avflasset med værslitt treverk på både veranda og platting ved inngangsparti.
Årsak til forhøyet TG: Svekkede festepunkter i rekkverkskonstruksjonen gir bevegelighet ved belastning. Utslitt overflatebehandling gir treverket redusert beskyttelse mot fukt- og værpåkjenning.
Konsekvens: Bevegelig rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk. Uten fornyet overflatebehandling vil treverket brytes ned raskere, og materialutskiftninger må påregnes på sikt.
Tiltak: Rekkverkets innfesting må påregnes utbedret. Overflatebehandling fornyes, og råteskadet trevirke skiftes der det avdekkes.

Levetid: **45 %** • 9/20 år



Bilde 8



Bilde 9



Bilde 10

INNVENDIG

Bad — 2.etg

TG 2

2. 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.

Bad i 2.etg opplyses oppført som egeninnsats i 2011, med senere montering av ny innredning og speil utført av fagpersoner i 2018. Dokumentasjon på utført våtromsarbeid, herunder FDV og samsvarserklæring, er ikke fremlagt. Anlegget fremstår som et helhetlig anlegg fra renoveringen i 2011, men bærer preg av at arbeidet er utført uten fagmessig oppfølging på flere punkter.

Vegger og himling
TG 2

Vegger av keramiske fliser, himling av MDF-panel i skråtak. Svelling registrert i MDF-panel rundt takvindu; skjøten fremstod tørr ved befaring. Flere åpne skruehull i vegger, også i våtsone. Stedvis løse fuger og hulltakninger i veggfliser rundt badekar og servant.
Årsak til forhøyet TG: MDF-panel er ikke et fuktbestandig materiale i våtsone, og åpne skruehull bryter overflatens vannavvisende funksjon.
Konsekvens: Fukt fra vannsprut eller luftfuktighet kan trekke inn i platematerialet og de åpne hullene og over tid gi svelling og skjult fuktskade i vegg og himling.
Tiltak: Åpne skruehull og løse fuger tettes. Utskifting av MDF-panel til fuktbestandig himlingsmateriale må påregnes på sikt.
Levetid: **75 %** • 15/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser. Gulvet er tilnærmet plant uten korrekt fall mot sluk. Sprekk registrert i én gulvflis ved toalett, samt bom (løse fliser) i flere gulvfliser med stedvis løse fuger.
Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall er utført ved renovering, og bom er forenlig med mangelfull liming mot underlaget. Fallet tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 §13-15.
Konsekvens: Bruksvann blir liggende på gulvet i stedet for å ledes til sluk, og kan over tid trenge inn ved løse fliser og gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.
Tiltak: Omlegging av gulv med korrekt fall mot sluk og ny oppheftet flislegging må påregnes.
Levetid: **75 %** • 15/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Flislagt gulv med smøremembran som vanntett sjikt, alder cirka 15 år. Ingen synlig tegn til membranoppkant ved dørterskel, og karmfot har oppsprukket tetting mot gulv.
Årsak til forhøyet TG: Manglende oppkant på det vanntette sjiktet ved døråpningen gir ikke tilstrekkelig høyde mellom gulv og terskel iht. dagens krav i TEK17 §13-15.
Konsekvens: Ved vannsøl på det tilnærmet plane gulvet kan vann trenge ut over terskelen og inn i tilstøtende gulvkonstruksjon over tid.
Tiltak: Membranoppkant ved dørterskel må påregnes reetablert i forbindelse med utbedring av gulvet.

	Levetid: **83 %** • 15/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Rørgjennomføring i vegg under servantinnredning fremstår ufagmessig utført. **Årsak til forhøyet TG:** Gjennomføringen er ikke utført fagmessig og kan svekke tetningen der røret passerer veggen. **Konsekvens:** Vann kan trenge inn langs gjennomføringen og gi fuktbelastning i veggkonstruksjonen bak servanten. **Tiltak:** Utbedring av rørgjennomføringen med fagmessig tetting må påregnes. **Levetid:** **30 %** • 15/50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon i form av ventil med naturlig avtrekk i himling. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller tilluftsløsning. **Årsak til forhøyet TG:** Kun naturlig oppdriftsventilasjon gir begrenset luftutskifting i forhold til fuktbelastningen i et våtrom. **Konsekvens:** Fuktig luft blir stående lenge etter dusjbruk og kan gi kondens, svertesopp og fuktbelastning på overflater over tid. **Tiltak:** Etablering av mekanisk avtrekk bør påregnes.
Utstyr og innredning TG 2	Rommet har hjørneboblebadekar, servant med skap og vegghengt toalett med innbygd sisterne. Innredning og speil opplyses montert av fagpersoner i 2018. Det er ikke anlagt drensåpning fra den vegginnbygde toalettsisternen. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende drensåpning gir ingen synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innbygde sisternen. **Konsekvens:** En lekkasje bak veggen kan pågå skjult over tid før den oppdages, og gi fuktskade i veggkonstruksjonen. **Tiltak:** Drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innbygd sisterne må påregnes etablert. **Levetid:** **100 %** • 15/15 år
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Det var ikke mulig med hulltaking bak våtsone ved befaring, da rommet har én yttervegg og én vegg mot nabo. Det er foretatt overflatefuktsøk uten registrerte avvik. Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjoner ikke fastslås.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Rommet opplyses oppført med egeninnsats i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det vanntette sjiktet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet ved vurderingen av membran og tettesjikt.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Det er ikke fremlagt dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone.*



Bilde 11



Bilde 12



Bilde 13

INNVENDIG

Dusjbad/vaskerom — kjeller

TG 3

Kjeller/underetasje

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

Dusjbad/vaskerom i kjelleretasjen, med tilkomst fra kjellerstue, ble oppført som egeninnsats av forrige eier i 2011. Gulvfliser er senere lagt på nytt i 2023 som forsikringssak, slik at rommet fremstår med et blandet aldersbilde mellom nyere gulv og øvrige overflater fra opprinnelig egeninnsats.
Ingen dokumentasjon på utført våtromsarbeid, FDV eller samsvarserklæring foreligger, og tidligere tilstandsrapport har registrert avvik ved rommet fra oppføringstidspunktet.

Vegger og himling
TG 2

Vegger med keramiske fliser der flisarbeidet fremstår ufagmessig utført. Sprukket og delvis utfylt fuge mellom veggfliser med mørk avskalling. Manglende fugemasse stedvis mot veggfliser. Himling av Takess-plater.
Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utført flislegging med mangelfull fuging gir svekket tetthet i overflaten mot vannbelastning.
Konsekvens: Vann kan trenge inn bak fliser gjennom åpne og sprukne fuger og over tid gi fuktskade i veggkonstruksjonen.
Tiltak: Utbedring av fuger og manglende fugemasse må påregnes.
Levetid: **75 %** • 15/20 år

Gulv
TG 2

Gulv med keramiske fliser lagt i 2023. Noe fall mot antatt sluk under dusjkabinett, men fallforholdene for gulvet er ikke helhetlig løst. Korrekte fallforhold er ikke ivaretatt for hele gulvarealet.
Årsak til forhøyet TG: Fall utenfor slukområdet tilfredsstiller ikke kravet til fall mot sluk (TEK17 §13-15).
Konsekvens: Bruksvann kan bli stående på gulvet og ikke ledes tilstrekkelig til sluk.
Tiltak: Omlegging av gulv for å etablere gjennomgående fall mot sluk må påregnes.
Levetid: **15 %** • 3/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Membran og sluk fra 2011, utført som egeninnsats. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for vurdering. Manglende fuging mellom flis og dørkarm ved terskel, med avflasset treverk i nedre del av karmen. Ingen tegn til tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.
Årsak til forhøyet TG: Mangelfull tetting ved dørterskel og gjennomføringer i våtsone gir svekket tettefunksjon.
Konsekvens: Vann kan trenge inn i dørkarm og underliggende konstruksjon ved bruk av rommet.
Tiltak: Tetting ved terskel og gjennomføringer må påregnes utbedret.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
Levetid: **83 %** • 15/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Ufagmessig utført rørgjennomføring av trykkvannsrør ved skapdør over plass avsatt til vaskemaskin.
Årsak til forhøyet TG: Rørgjennomføring i våtsone er ikke utført fagmessig og svekker tettheten rundt røret.
Konsekvens: Vann kan trenge inn langs røret og gi fuktskade i tilstøtende konstruksjon.
Tiltak: Fagmessig tetting av rørgjennomføringen må påregnes.
Levetid: **30 %** • 15/50 år

Ventilasjon
TG 2

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Ingen tilluftspalte under dørblad.
Årsak til forhøyet TG: Manglende tilluft og overstrømning gir utilstrekkelig luftutskifting i rommet.
Konsekvens: Fuktig luft blir stående og kan over tid gi kondens og muggvekst på overflater.
Tiltak: Etablering av tilluft under dørblad må påregnes.

Utstyr og innredning
TG 3

Vegghengt toalett, servant med skap og dusjkabinett. Fliser på toalettsisterne har løsnet flere steder, med skade og misfarging ved hjørnet. Manglende drensåpning fra vegginnbygd sisterne.
Årsak til forhøyet TG: Svikt i bakenforliggende rammeverk som toalettskålen er festet i, samt manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innbygd sisterne.
Konsekvens: Festet for det vegghengte toalettet kan svekkes ytterligere, og en eventuell lekkasje fra sisternen vil ikke bli synlig før den gir skade.
Tiltak: Det vegghengte toalettet må påregnes fjernet for å avdekke og utbedre bakenforliggende rammeverk. Drensåpning fra sisternen må etableres.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

	Levetid: **100 %** • 15/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Elektrisk avtrekksvifte innfelt i yttervegg mot kald sone. Ingen synlige tegn til fuktskjolder eller kondens ved gjennomføringen.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført grunnet yttervegger og vegg mot nabo. Fuktkontroll er begrenset til overflatemåling, som gir indikasjon på overflatesjiktet men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. Rommet er oppført med egeninnsats uten dokumentasjon, og det er registrert flere ufagmessige forhold i våtsonen. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende åpning av vegg gir usikkerhet om fukttilstanden i tilliggende konstruksjoner. **Konsekvens:** Skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjon kan ikke utelukkes.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Våtrommet er oppført med egeninnsats i 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntett sjikt (FDV/samsvarserklæring). Manglende dokumentasjon svekker grunnlaget for å vurdere membranens utførelse og tilstand.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Det foreligger ingen dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone. Utførelsen kan derfor ikke verifiseres.*



Bilde 14



Bilde 15



Bilde 16



Bilde 17

INNVENDIG

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 og ble totalrenovert i 2011, med innredning fra IKEA og integrerte hvitevarer fra samme periode. Deler av belistning og fugearbeider er ifølge tidligere takstrapport ufagmessig utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på FDV, samsvarserklæring eller autorisert installatør for de tekniske installasjonene.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med fliser over kjøkkenbenk. Himling av Takess-plater. Normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med normal bruksslitasje for alderen.
Ventilasjon TG 2	Ventilator montert over platetopp, men det er uavklart om avkast føres til det fri eller resirkulerer via kullfilter. Komfyrvakt er ikke montert, noe som rapporteres som brannteknisk forhold. **Årsak til forhøyet TG:** Uten dokumentert avkast til det fri kan hetten fungere som omluftshette, som gir svakere fjerning av matos og fukt fra kokesonen. **Konsekvens:** Matos og fuktig luft kan bli værende i rommet og spres til tilstøtende overflater over tid. **Tiltak:** Avkastføring bør avklares, og ventilasjonsløsningen oppgraderes ved behov.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av kobber og plast, med avløp av plast som går over i eldre støpejernsavløp. Vannstopper er ikke montert, og boret gjennomføring i skapbunn har ru kant uten tetting. **Årsak til forhøyet TG:** Overgang til eldre støpejernsavløp nærmer seg utgått levetid, og manglende lekkasjesikring gjør at en eventuell lekkasje ikke fanges opp. **Konsekvens:** Lekkasje under benk kan pågå uoppdaget og gi fuktskade i underskap og videre i etasjeskilleren. **Tiltak:** Lekkasjestopper bør monteres og gjennomføringen tettes. Eldste støpejernsavløp må påregnes skiftet på sikt.
Innredning og utstyr TG 2	Kjøkkeninnredning fra 2011 med integrerte hvitevarer. Fuktsvell registrert i enkelte fronter av foliert spon, og stekk i vaskekum av porselen. **Årsak til forhøyet TG:** Vannesponering har gitt svelling i sponplatekjernen, som er irreversibel og ikke lar seg utbedre ved overflatebehandling. **Konsekvens:** Fuktsvellte fronter forringes videre og medfører behov for utskifting innen kort tid. **Tiltak:** Fuktsvellte fronter må påregnes skiftet. **Levetid:** **60 %** • 15/25 år



Bilde 18



Bilde 19

INNVENDIG

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.

Overflater innvendig omfatter boligrommene i tomannsboligen. Iht. tidligere tilstandsrapport ble samtlige boligrom overflateoppusset av forrige eier for få år tilbake, uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Standarden fremstår samlet sett god for alderen, men med innslag som avspeiler at arbeidet delvis er utført av ufaglærte.

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

370 % ● 74/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av panelplater, med spileplater i stue. Himling av malte Takess-plater. Normal slitasje for alderen, med enkelte forhold som bærer preg av ufagmessig oppussing.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av parkett med normal bruksslitasje. Bom registrert i flere gulvfliser på kjellergulv ved stikkprøver. **Årsak til forhøyet TG:** Bom indikerer manglende heft mellom flis og underlag på kjellergulvet, forenlig med svikt i festet ved legging. **Konsekvens:** Fliser med bom kan sprekke og løsne over tid, med risiko for videre oppsprekking av flisdekket. **Tiltak:** Utbedring av berørte fliser på kjellergulv må påregnes.

INNVENDIG

Rom under terreng

TG 2

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

Rom under terreng omfatter TV-stue, bod og bad i kjeller, med grunnmursvegger fra byggeår og nyere overflater fra 2023.

Vegger og himling TG 2	Vegg- og himlingsflater i TV-stue opplyses fornyet i 2023, utført med påforet konstruksjon mot grunnmur. **Årsak til forhøyet TG:** Påforede overflater mot grunnmur under terreng utgjør en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående i lukkede trekonstruksjoner. Selger opplyser om tilbakeslag i kjeller under uvær i 2023. **Konsekvens:** Fukt bak overflatene kan gi mugg- og soppvekst i skjulte trekonstruksjoner, med dårligere inneklima i rommet over tid. **Tiltak:** Fuktsøk med hulltaking bak påforingen må påregnes for å avdekke tilstanden.
Gulv TG 2	Gulvflater i TV-stue og gulvfliser på bad opplyses fornyet i 2023. Selger opplyser om tilbakeslag i kjeller samme år, håndtert som forsikringssak. **Årsak til forhøyet TG:** Oppforet gulv mot grunn under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan bli stående under nyere gulvbelegg. **Konsekvens:** Fukt under gulvet kan gi råte og mugg i skjult gulvkonstruksjon over tid. **Tiltak:** Fuktkontroll av gulvkonstruksjonen må påregnes.
Tilfarergulv og utforede vegger TG 2	Grunnmursvegger er innvendig utfôret med påforede overflater. **Årsak til forhøyet TG:** Innredet areal under terreng er en risikokonstruksjon der fukt fra grunnen kan trenge gjennom grunnmuren og bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner. Våtrom i 1.etg over er registrert med avvik som ytterligere kan tilføre fukt. **Konsekvens:** Fuktpåvirket trevirke kan finnes bak påforede vegger uten synlige tegn på overflaten, med råte og muggvekst som mulig følge.
Ventilasjon TG 2	Kjeller ventileres via naturlig avtrekk. Tilstrekkelig gjennomlufting av rom under terreng oppnås ikke. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende tilluft og svak luftgjennomstrømning gir stigende luftfuktighet i rom under terreng. **Konsekvens:** Vedvarende høy luftfuktighet kan gi kondens og muggvekst på kalde overflater. **Tiltak:** Bedret ventilering av kjelleren må påregnes.

Nedbør siste 30 dager: *33 mm (normal) fordelt på 8 nedbørsdager.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Det er ikke registrert dokumentasjon på tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter. Bygningen er fra byggeår med grunnkonstruksjon som ikke er nærmere undersøkt med tanke på impregnering mot råte- eller insektsangrep.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Tilgjengelige trekonstruksjoner, herunder treverk på loft, er visuelt inspisert for tegn på skadedyr. Det registreres ingen fluehull, boremel eller mauraktivitet, men skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

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.

Pipeanlegg i stue, med teglsteinspipe fra byggeår og tilkoblet vedovn. Ny ovn montert i 2014.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Teglpipe med sotluke og tilkoblet vedovn, uten synlige sprekker eller skjolder på tilgjengelige flater. Iht. feierrapport fra 2018 er skorsteinen innkledd og ikke fri på alle sider, og pipevangene kan dermed ikke kontrolleres for sprekker. Dokumentasjon på tilsyn/feiing nyere enn 5 år foreligger ikke — siste tilsyn 2018, siste feiing 2015.
Årsak til forhøyet TG: Innkledd teglskorstein hindrer visuell kontroll av pipevangene, i strid med krav om at yttersider skal være tilgjengelige for sprekk-deteksjon. Manglende oppfølgende tilsyn og feiing gir usikkerhet om pipeløpets tetthet.
Konsekvens: Skjulte sprekker eller utettheter bak innkledningen kan gi røykgasslekkasje til rom eller konstruksjon uten at det oppdages, med risiko for brann og CO. Uten dokumentert tilsyn er brannsikkerheten ikke bekreftet.
Tiltak: Innkledning må påregnes åpnet slik at pipevangene blir tilgjengelige for kontroll. Tilsyn og feiing fra feiervesenet må påregnes.

Levetid: **40 %** • 12/30 år



Bilde 20

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk via kanaler med termisk oppdrift, i tråd med opprinnelig byggemetode fra denne perioden. Løsningen omfatter avtrekk fra kjøkken og våtrom uten mekanisk vifteforsterkning eller balansert system.

Byggteknisk forskrift: Krav om balansert ventilasjon med varmegjenvinning (min 70 %) ble innført med TEK07. Eldre boliger har ofte kun naturlig ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, med enkelte mekaniske avtrekkspunkter. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret og har passert forventet levetid.
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 gir fuktopphopning som kan gi kondens og muggvekst på kalde overflater, samt dårligere inneklima over tid.
Tiltak: Oppgradering av ventilasjonen må påregnes for å sikre tilstrekkelig luftskifte.

Toalett og rom med avtrekk
TG 2

Bad i 2.etg har kun naturlig avtrekk, mens avtrekksvifte er montert i badet i kjeller. Dusjbad/vaskerom i kjeller mangler mekanisk avtrekkspunkt og luftes kun via vindu.
Årsak til forhøyet TG: Fravær av avtrekkspunkt gir ikke kontrollert fjerning av fuktig luft. Naturlig avtrekk alene gir variabel og utilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvens: Fuktig luft blir stående og kan gi kondens og muggvekst på vegger og tak, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

VVS-anlegget består av vann- og avløpsledninger, varmtvannsbereder og luft-til-luft varmepumpe som supplerende oppvarmingskilde. Anlegget har en sammensatt historikk: opprinnelige rørføringer fra byggeår er senere delvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken, hvor deler av arbeidet er utført som egeninnsats. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring eller kvitteringer for det oppgraderte arbeidet er ikke fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Krav om lett utskiftbar installasjon (rør-i-rør) og lekkasjesynliggjøring ble innført med TEK10. Eldre boliger har typisk innstøpte rør. Kravet («Rør-i-rør og lekkasjesynliggjøring») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør fremstår gjennomgående eldre, med opprinnelige føringer fra oppføringsåret som er godt over forventet levetid. Hovedstoppekran til hovedvannledning av kobber opplyses plassert i naboens bod i underetasjen, hvilket gir uheldig tilgjengelighet ved behov for rask avstenging.
Årsak til forhøyet TG: Rørføringer fra byggeåret har passert forventet levetid, og risikoen for lekkasje øker med alderen. Hovedstoppekranens plassering utenfor egen boenhet vanskeliggjør rask avstenging ved lekkasje.
Konsekvens: Vannlekkasje kan gi fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. At stoppekranen befinner seg i naboens bod, kan forsinke avstengning ved en akutt lekkasje.
Tiltak: Utskifting av de eldste rørføringene må påregnes på sikt. Etablering av lett tilgjengelig innvendig hovedstoppekran i egen boenhet bør vurderes.

Levetid: **247 %** • 74/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Avløpsledninger er gjennomgående eldre, med føringer i grunn i opprinnelig stand fra byggeår som er over forventet levetid. Innvendige rørføringer opplyses oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Avløpsledninger fra byggeåret har passert forventet levetid. Deler av oppgraderingen opplyses utført som egeninnsats uten dokumentasjon.
Konsekvens: Aldrede avløpsrør kan over tid gi redusert avrenning og risiko for lekkasje. Manglende dokumentasjon på egeninnsats gjør utført kvalitet vanskelig å verifisere.
Tiltak: Utskifting av de eldste avløpsføringene må påregnes på sikt.

	Levetid: **247 %** • 74/30 år
Varmepumpe TG 1	Veggmontert luft-til-luft varmepumpe av typen Panasonic, med typeskilt som viser produksjonsdato februar 2012 — cirka 14 år gammel. Framstår OK. **Levetid:** **47 %** • 14/30 år
Vannledninger (utvendig) TG 2	Utvendige stikkledninger til kommunalt nett opplyses å være fra byggeår og er ikke inspiserbare. Ledningene har passert forventet levetid, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledninger fra oppføringsåret har passert forventet levetid, og materialtilstand kan ikke fastslås uten rørinspeksjon. **Konsekvens:** Aldrede stikkledninger kan gi lekkasje eller redusert kapasitet i ledningsnettet under bakken. Setninger i grunnen kan over tid påvirke rørene. **Tiltak:** Rørinspeksjon og eventuell utskifting av utvendige vannledninger må påregnes på sikt. **Levetid:** **185 %** • 74/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger til kommunalt nett opplyses å være fra oppføringsåret og er ikke inspiserbare. Ledningene har passert forventet levetid, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Avløpsstikkledninger fra byggeåret har passert forventet levetid; tilstand kan ikke fastslås uten rørinspeksjon. **Konsekvens:** Aldrede avløpsledninger under bakken kan gi tilstopping, tilbakeslag eller lekkasje over tid. **Levetid:** **185 %** • 74/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

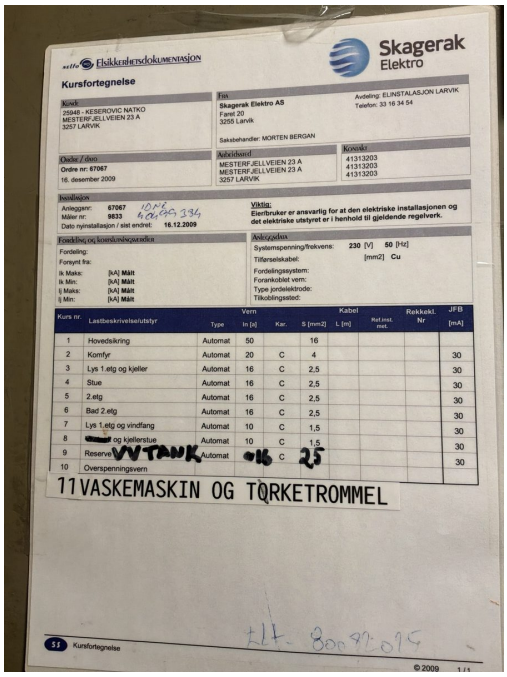
Det elektriske anlegget ble ifølge tidligere tilstandsrapport skiftet i sin helhet av fagpersoner i 2011, slik at anlegget i dag har en alder på anslagsvis 15 år. Sikringsskapet med automatsikringer og integrert jordfeilbryter er dokumentert gjennom en kursfortegnelse utarbeidet av Skagerak Elektro AS, datert 16.12.2009, som viser 11 kurser med 50A hovedsikring — deriblant 20A til komfyr, 16A-kurser til lys og stikk i 1. etasje/kjeller, stue og 2. etasje, 16A til bad i 2. etasje, 10A-kurser til lys i 1. I tillegg er det lagt til en egen kurs for vaskemaskin og tørketrommel som håndskrevet tillegg utenfor den opprinnelige kursoversikten. Disse to endringene indikerer at anlegget er justert i ettertid, mest sannsynlig i forbindelse med totalutskiftingen i 2011, uten at dette er nedfelt i en oppdatert kursfortegnelse. Samsvarserklæring for arbeidet er ikke fremlagt under befaring, og dato for siste el-tilsyn er ukjent. Iht. tidligere tilstandsrapport er det også registrert stedvis ufagmessig kabelinnfesting og en koblingsboks i himling over ventilator som er «fuget inn» og dermed ikke kan åpnes for kontroll — en løsning som ikke er godkjent.
Samlet fremstår anlegget som forholdsvis nytt og med god kapasitetsfordeling på kursnivå, men enkelte utførelsesdetaljer og manglende samsvarsdokumentasjon tilsier at anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig.

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



Bilde 21



Bilde 22

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Pulverapparat med 6 kg ABC-pulver med produksjonsår 2022, trykkmåler viser nål i grønt felt. Apparatet står løst på gulv uten fast veggfeste, og kontrolletikett for periodisk kontroll er ikke synlig.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører. Rømningsveiene fremstår tilgjengelige ved befaringen.*
Brannceller og brannskille	*Brannskille mot naboenhet kan ikke forventes å tilfredsstille dagens branncellekrav, jf. TEK17 §11-9. Utførelsen er ikke nærmere verifisert ved befaringen. Ingen brannskillekonstruksjon på loft.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt, og radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå; det er ikke lovkrav om måling i eierbenyttet bolig. Under ventilasjon er det registrert avvik med mekanisk avtrekk uten tilstrekkelig tilluft, noe som kan gi undertrykk og trekke radonholdig jordluft inn gjennom utettheter mot grunnen. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen (oktober–april) anbefales.

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

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

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 Fuktsikring 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. Trinnlyd 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 vindsperre 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 Totrinnstetning mot slagregn på fasader. Luftede kledninger og fuger (2013)

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, 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 dampsperren, og hvert hull som ikke er tettet 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 dampsperren, 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

Rom under terreng — hvorfor fukt gjemmer seg bak overflatene

Rom under terreng ligger med vegger og gulv mot fuktig grunn og er derfor mer fuktutsatt enn rom lenger opp i huset. Når et slikt rom innredes til opphold — med påforede vegger, oppforet gulv eller gulvbelegg rett på betong — legges det gjerne et tett sjikt foran den fuktbelastede konstruksjonen. Fukt som trekker inn gjennom grunnmur eller gulv kan da samle seg bak overflaten uten å vise seg i rommet, og over tid gi grobunn for muggsopp og råte i skjulte materialer. Nettopp fordi den utsatte konstruksjonen er bygget inne, kan tilstanden bak overflatene ikke vurderes ved en visuell befaring — fuktsøk og eventuelt hulltaking gir sikrere holdepunkter enn synlig inntrykk alene.

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

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 befaring alene.

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 luftskiftet 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 luftskiftet 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

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

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 byggteknisk 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

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Energiattest



Adresse **Mesterfjellveien 62, 3257 LARVIK**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336202**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163040972**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **1410**
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 **1952**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **295,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 399 kWh**

Mesterfjellveien 62, 3257 LARVIK

Detaljering

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

Mesterfjellveien 62, 3257 LARVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

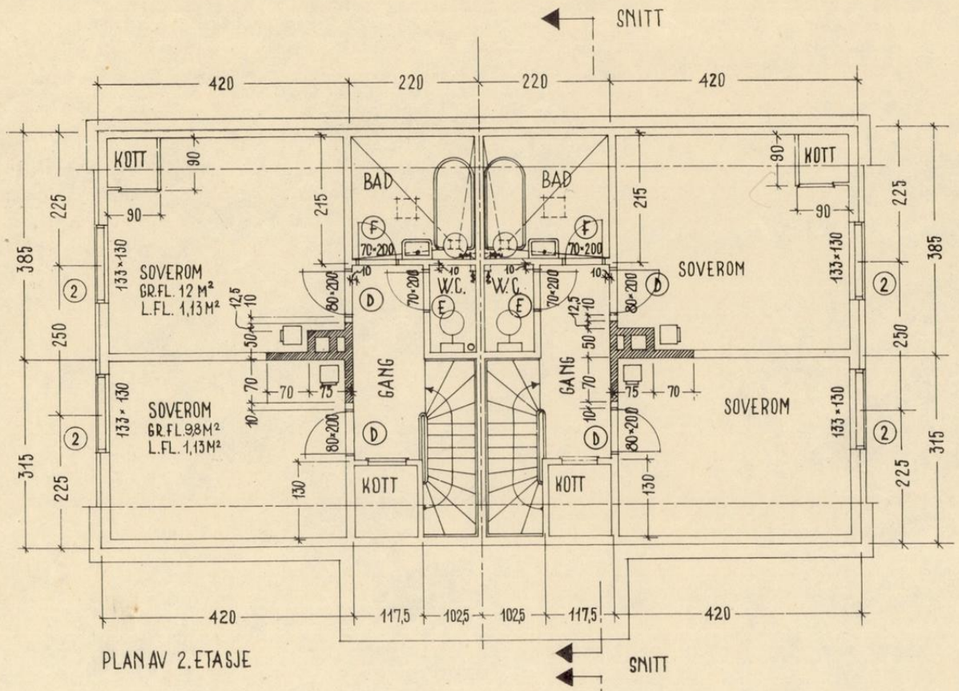
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

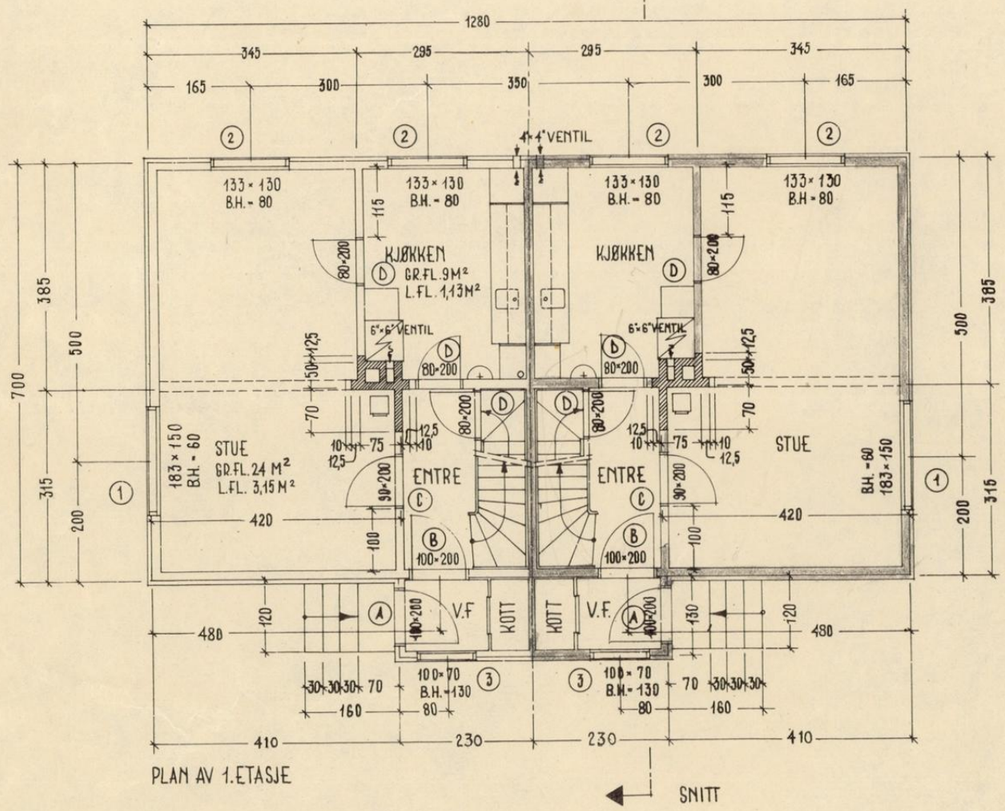
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no



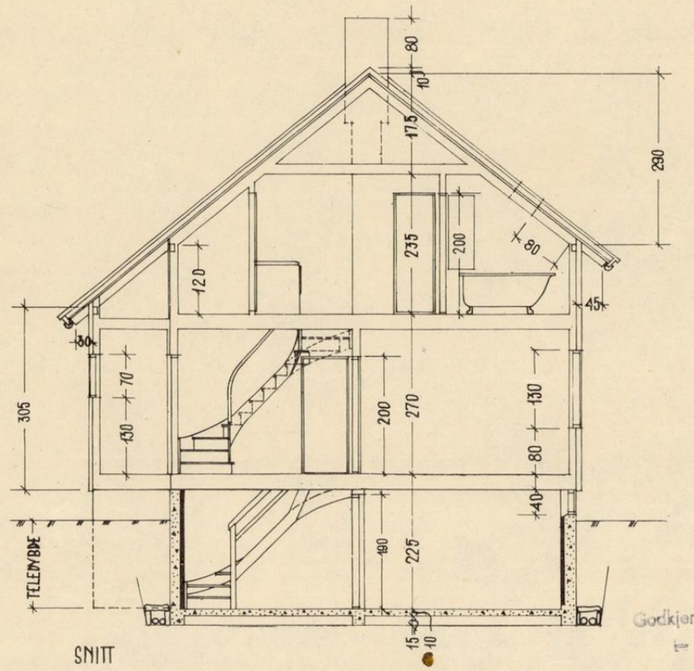
PLAN AV 2. ETASJE

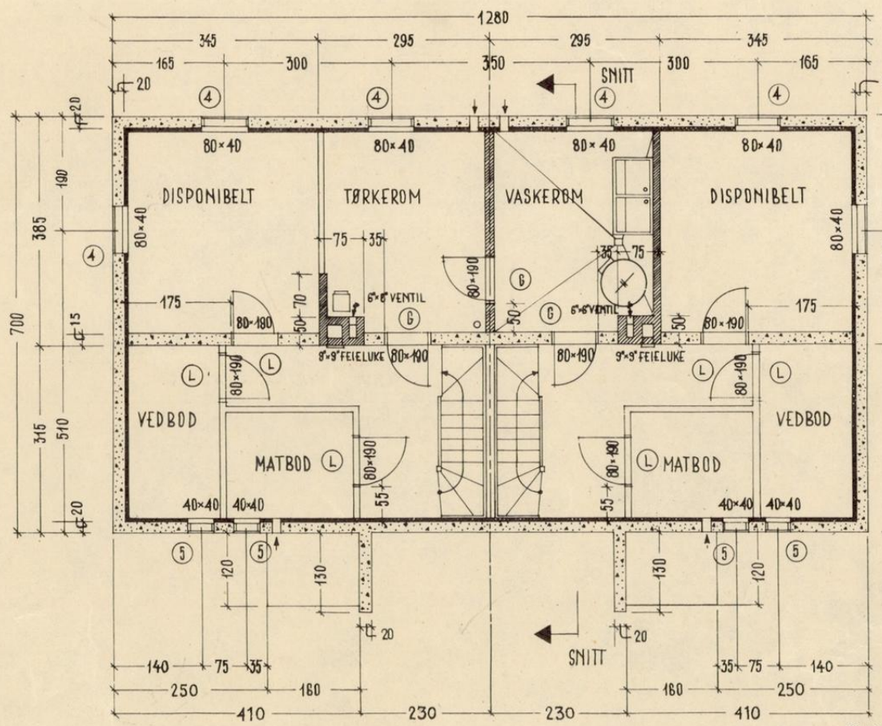


PLAN AV 1. ETASJE

SNITT

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.





PLAN AV KJELLER

BYGGHERRE: Ingvart Larsen og Thoralf Nilsen,
STED: Larvik. TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

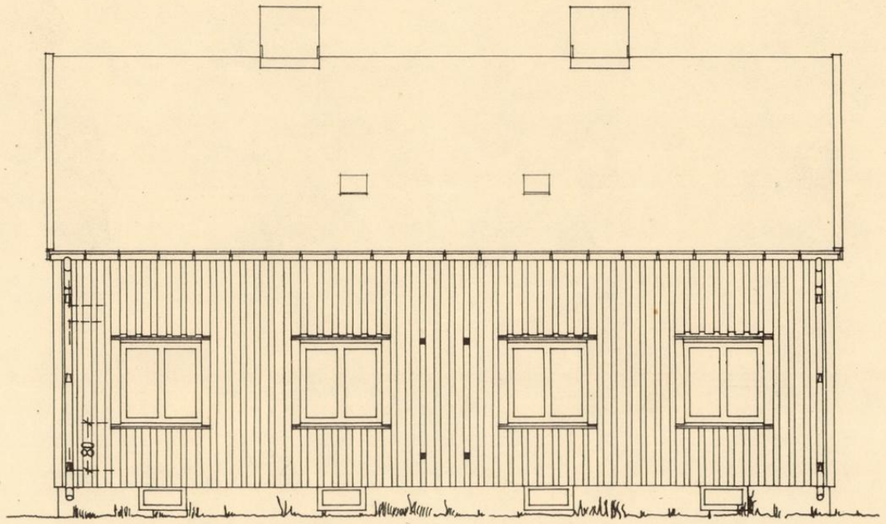
DATO: NAVN:

Godkjennes for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

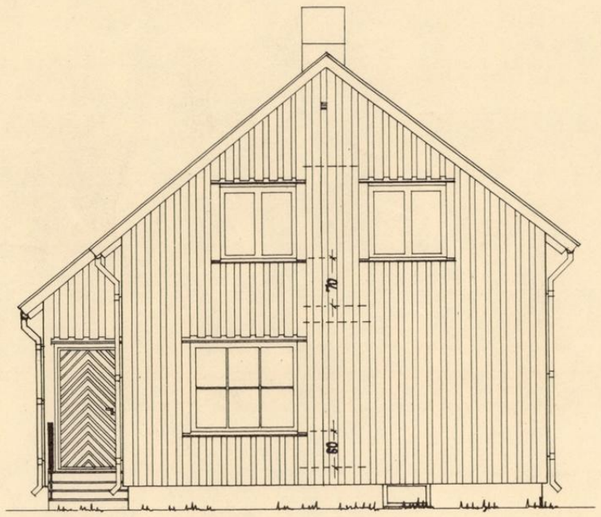
Larvik Bygn. råd Nr. 197/52

BLAD NR. 1 501

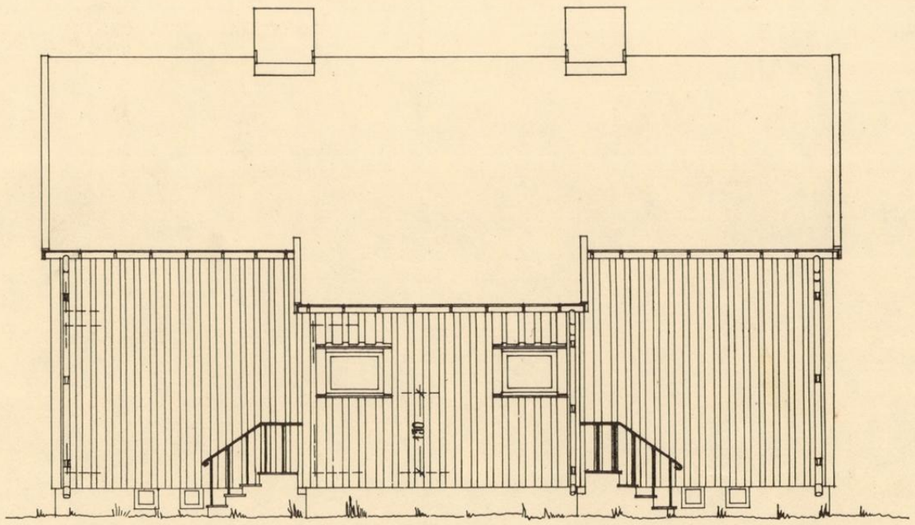
PLANER – SNITT – MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.
K.T.



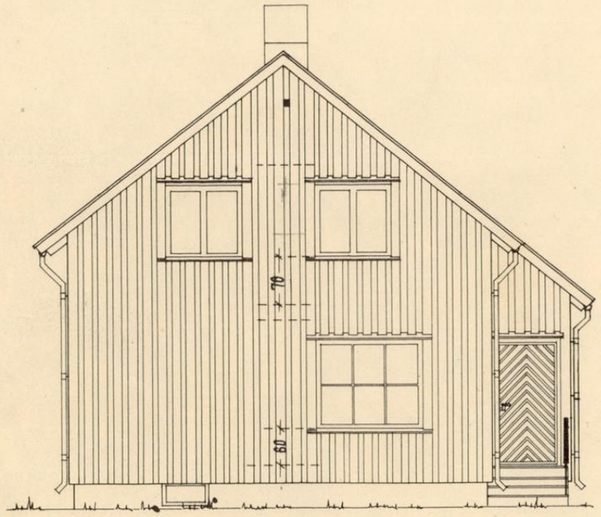
SYDFASADE



VESTFASADE



NORDFASADE



ØSTFASADE

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVERKANT GOLV TIL OVERKANT GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BYGGHERRE: Ingvart Larsen og Thoralf Nilsen,
STED: Larvik. TOMT:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Larvik
Bygn. råd
Nr. 197/52

BLAD NR. 2 501

FASADER, MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949.
K.J.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1410//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	379,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546495,62	**Øst**	559966,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546489,83	559961,68	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,03	
2	6546492,59	559961,63	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,76	
3	6546508,06	559969,83	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,32	17,80
4	6546514,05	559978,92	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,89	
5	6546510,85	559980,87	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,75	
6	6546503,74	559985,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,41	
7	6546496,47	559989,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,36	
8	6546495,41	559985,05	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,56	

Larvik kommune

Ledningskart

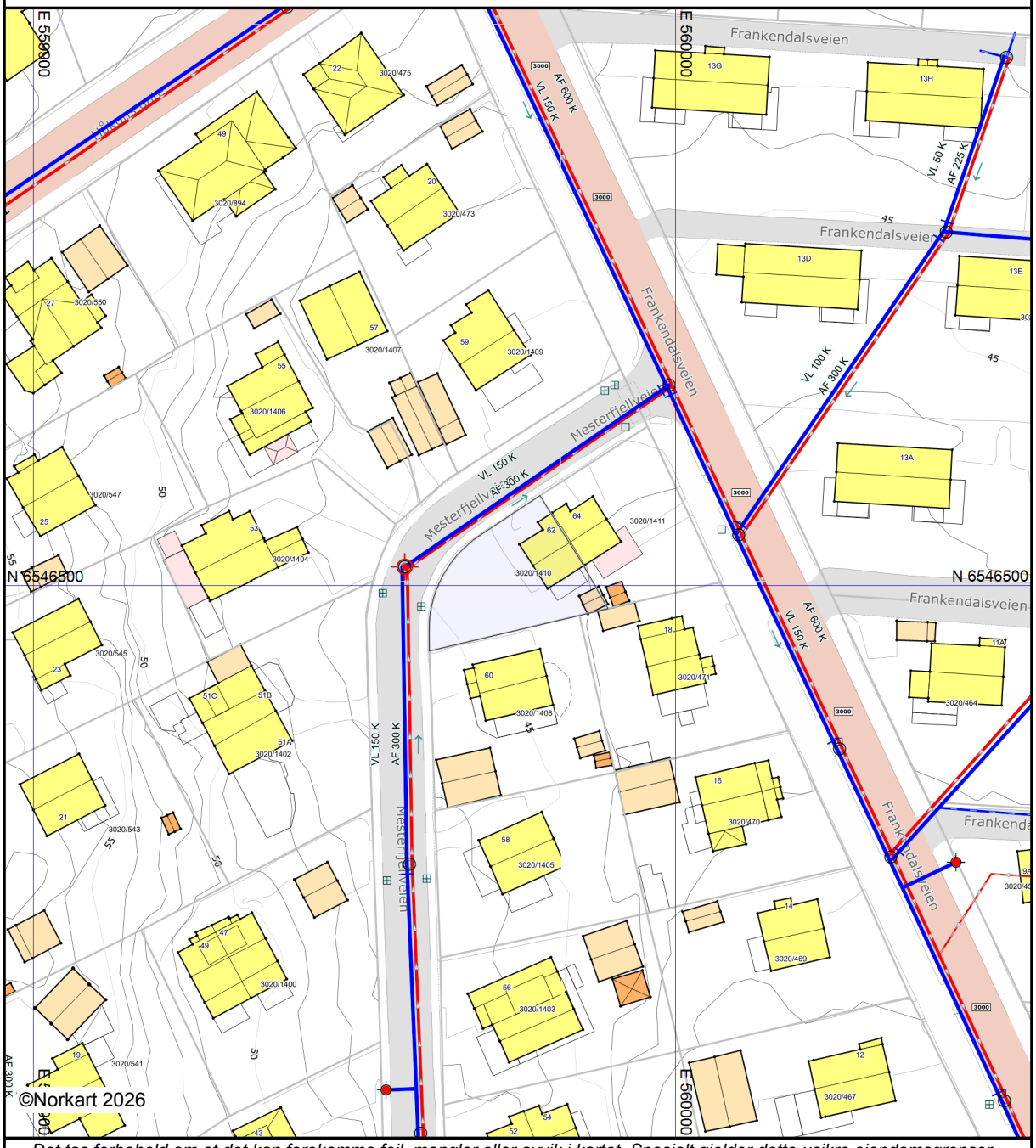
Eiendom: 3020/1410
Adresse: Mesterfjellveien 62
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

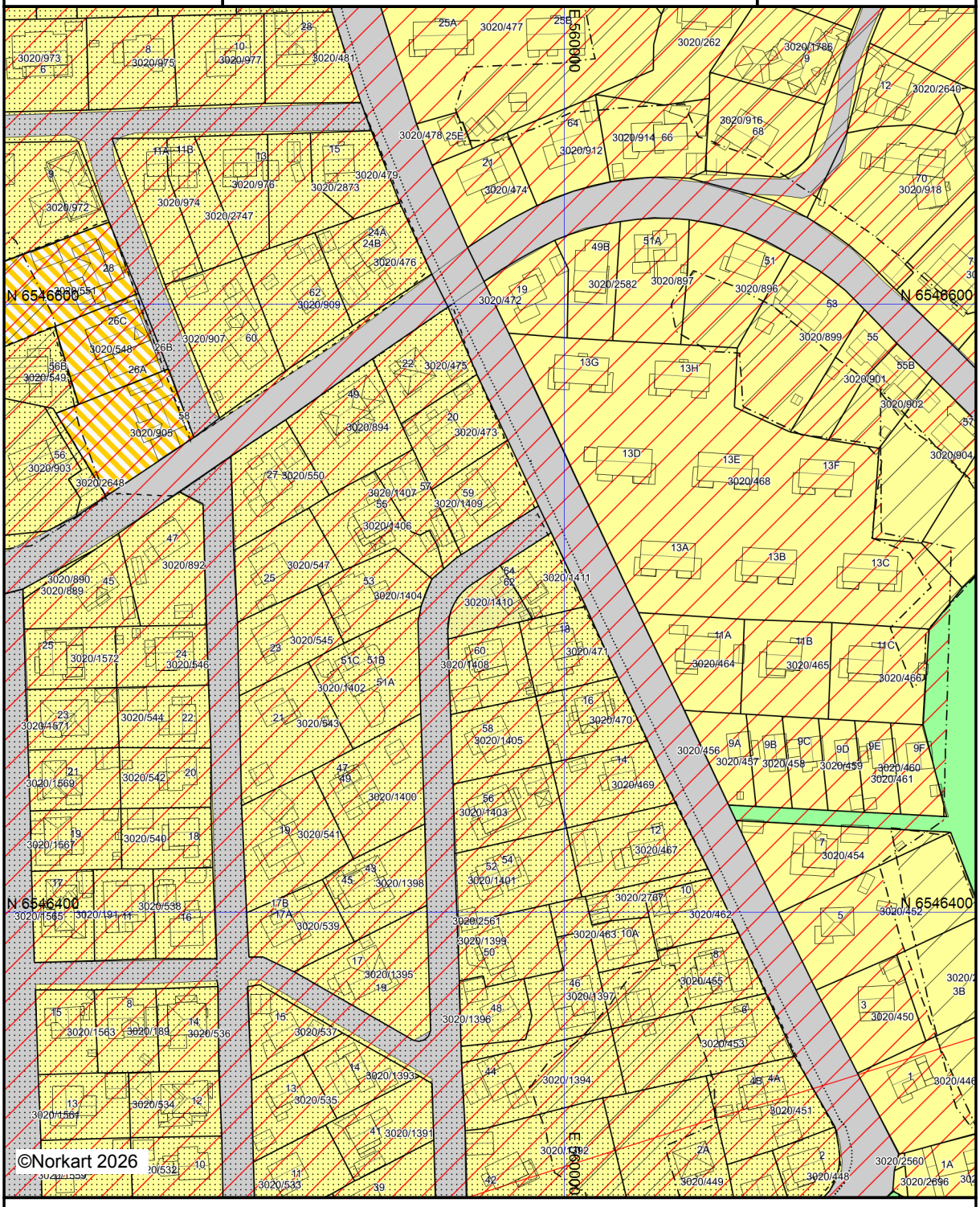
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1410
Adresse: Mesterfjellveien 62
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Infrastrukturgrense

Båndleggінggrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nytt

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/4458/30
Uthentet 2024-04-30 10:45

LARVIK SORENSKRIVERKONTOR
4458 77
0150 - 30.6.77

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Mesterfjellveien 23	Larvik	Willy Nilsen
Mesterfjellveien 23 b	Larvik	Nils Ingvart Larsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Larvik, den 28. juni 1977.

Willy Nilsen (sign.) Nils Ingvart Larsen (sign.)

Til vitterlighet :

Tor Larsen (sign.) f. 27/3-32 Trollveien, Stavern

Bjørg Larsen (sign.) f. 16/6-38 Trollveien, Stavern

HB-1805 10-61

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00332768	21.08.2026	22260160	980407551

Ident
1953/1380/30

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

L.rm.hvj.nr. 3858/1949.

/AN Stempelmerke kr 25.-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1380/1953
Larvik Sorenskriverembete 25/6

S k j ö t e.

Undertegnede ordförer og rådmann i Larvik tilskjöter herved på kommunens vegne Ingvart Larsen - födt 12. august 1904 - og Thoralf Nilsen - födt 18. april 1904 - en Larvik kommune tilhörende tomt Mesterfjellveien nr. 23, som ifölge oppmålingsforretning av 2. september 1949 utgjör 821,8 m^2, for omforenet kjöpesum kr. 2.465.40 - totusenfirehundresekstifem og 40/100 kroner - som er betalt.

Tomta er utgått fra gml. matr.nr. 789.

Larvik kommune forbeholder seg rett til - uten avgift - å bygge, betjene og holde vedlike de luftledninger, stolper og kabler som finnes nödvendig for elektrisitetsforsyningen. Stolper og kabler anbringes nærrinntil gjerdet.

Videre forbeholder kommunen seg rett til for samme pris pr. m^2 som kjöperen har gitt, å tilbakeerverve for utvidelse av Mesterfjellveien 5 meter i tomtas hele lengde mot gata.

Gjerdehold er kommunen uvedkommende.

L a r v i k, den 19. juni 1953.

Alb. Christiansen
ordförer

Leif Hjörnevik
rådmann

Kft.

Mesterfjellveien 62

Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Mesterfjellveien Linje 208	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	6 min 2.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	7 min 2.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	12 min
Larvik Bibliotek	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

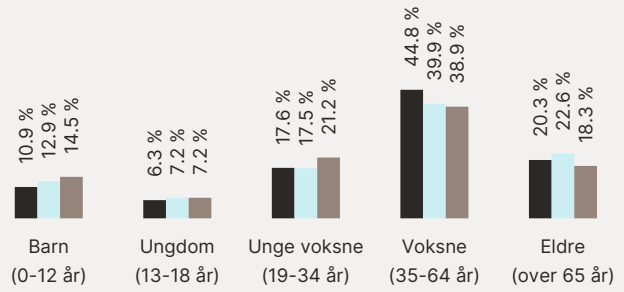
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mesterfjellet/Byskogen ve...	918	440
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 25 barn	5 min 0.4 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	11 min 1 km
Meny Larvik Sentrum	11 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

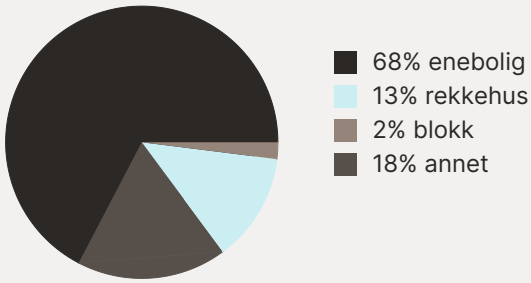
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

Framhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km	
Mesterfjellet skole - fotballbane Ballspill	9 min 0.8 km	
Family Sports Club Torstrand	12 min	
Spenst Larvik Sentrum	11 min	

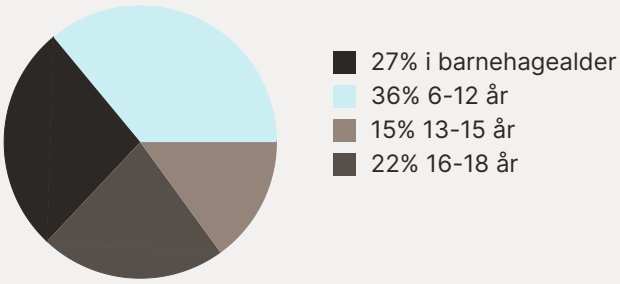
Boligmasse



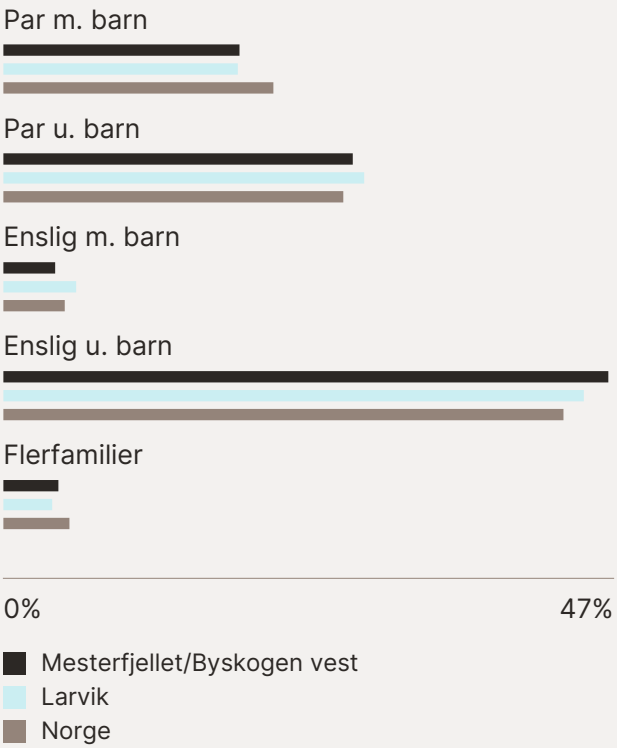
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	14 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



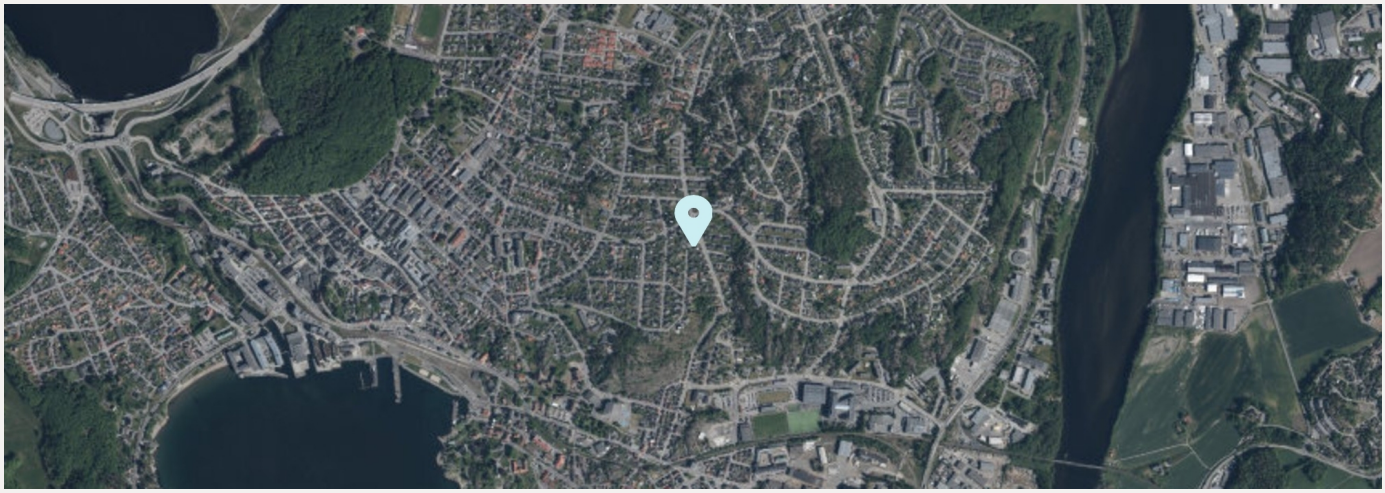
Familiesammensetning

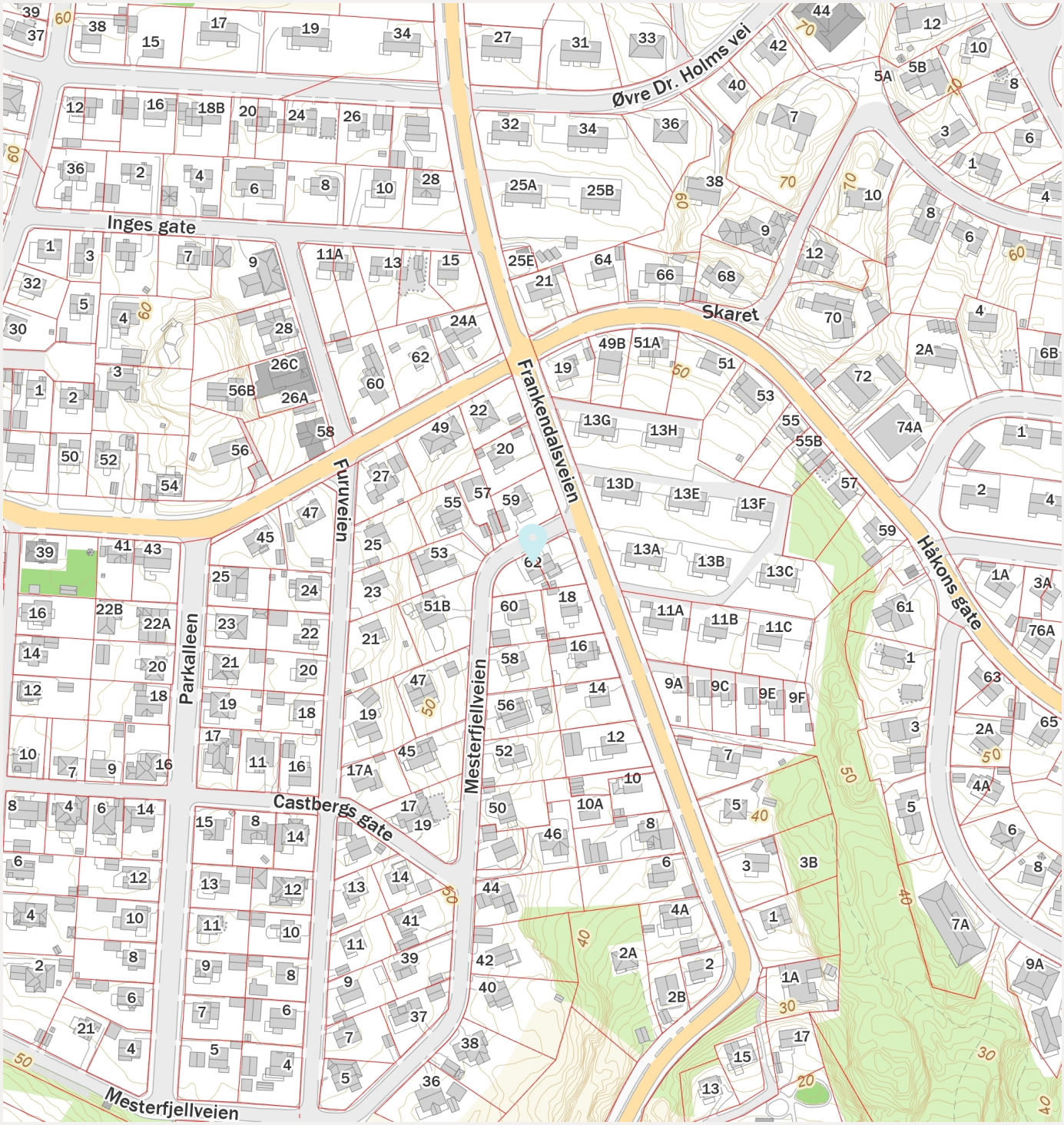


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





FINN

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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