TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

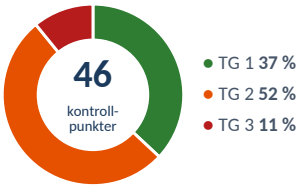
OPPDRAG 261007-002

Bekkegata 5, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Bekkegata 5 3264 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 41	Enebolig	1897	92 m²	92 m²	0 m²
	Garasje	1970	17 m²	0 m²	17 m²

Befaring / Rapport	14. oktober 2026 / 20. oktober 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 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

Frittliggende enebolig over ett plan med kjeller og delvis innredet loftsetasje, beliggende på nedre del av Langestrand i Larvik. Byggeåret kan ikke fastsslås med absolutt sikkerhet, men er satt til 1897 basert på dokumentasjon fremlagt ved befaring. Inngangspartiet anslås å være tilbygget på 1950-tallet. Som i enhver bolig av respektive alder må ny eier påregne tiltak både inn- og utvendig over tid. Det må også påregnes avvik som ikke nødvendigvis lot seg avdekke ved undertegnedes befaring.

Planløsning

Planløsningen i kjeller/underetasje består av kjellerbod. 1.etg har entré, gang, 2x soverom, baderom, toalettrom, kjøkken og stue. 2.etg består av soverom og loftsbod. Innvendige overflater har jevnt over eldre standard med slitasjemerker som forventet i en bolig av respektive alder, og bruksstanden vurderes som brukelig.

Byggemetode

Bygget er oppført etter tradisjonelle bygningstekniske metoder. Fundamentering og grunnmur er fra byggeår, med en senere tilbygd del. Ytterveggene er oppført i reisverk og/eller laft og kledd med stående trekledning, mens veggen mot nabo i vest er av murverk. Iht. kommunal byggesak ble fasadeendring godkjent i 1978.
Vinduene i 1.etg er husmorvinduer fra 1977, og forventet levetid er medgått. Ett soveromsvindu i 1.etg og vinduet på soverommet i 2.etg ble skiftet i 2023, og disse har god forventet restlevetid.
Takkonstruksjonen betjener loftet over hovedetasjen, der loftsgulvet er av bord og deler av loftet brukes til lagring og innredet, målbart areal. Yttertaket er tekket med betongtakstein, som ifølge eier ble skiftet i 2014. Taktekkingen har god forventet restlevetid.
Boligens uteareal ligger ved inngangspartiet og utgjør hovedutearealet for uteplass ved siden av hagen. Arealet ligger som heller direkte på terreng uten underliggende oppbygging.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra 1970, med fronter av finert spon og benkeplate og skrog av foliert spon. Alder tilsier at oppussing for de fleste vil falle naturlig.
Badet i 1.etg antas å være fra 1970-tallet (udokumentert), og forventet levetid er medgått. Oppgradering må påregnes - flere avvik avdekket. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpssystem. VVS-anlegget omfatter innvendige vann- og avløpsledninger, utvendige stikkledninger og to varmtvannsberedere. Rørføringene er sammensatt av opprinnelige deler og senere fornyede deler, hovedsakelig fra 1970-tallet.
Oppvarming av boligen skjer via vedfyring i vedovn tilkoblet oppgradert teglsteinspipe i stue. Pipa ble rehabilitert av Vestfold Peis og Pipe AS med ferdigattest fra 2017, og ovnen antas montert i forbindelse med rehabiliteringen.
Det elektriske anlegget har skrusikringer av eldre generasjon.

Sidebygninger

Eiendommen har en garasje med bakenforliggende bod på et halvnivå høyere enn garasjegulvet. Kommunal byggesak viser at garasjen er registrert med riving og gjenoppføring, ferdig utført i 2001. Lagret utstyr dekker store deler av gulv og vegger, noe som gir begrenset kontrollomfang. Bygningen er nærmere omtalt under eget punkt, og er ikke vurdert iht. Avhendingslova og NS 3600.

Tiltak utført

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

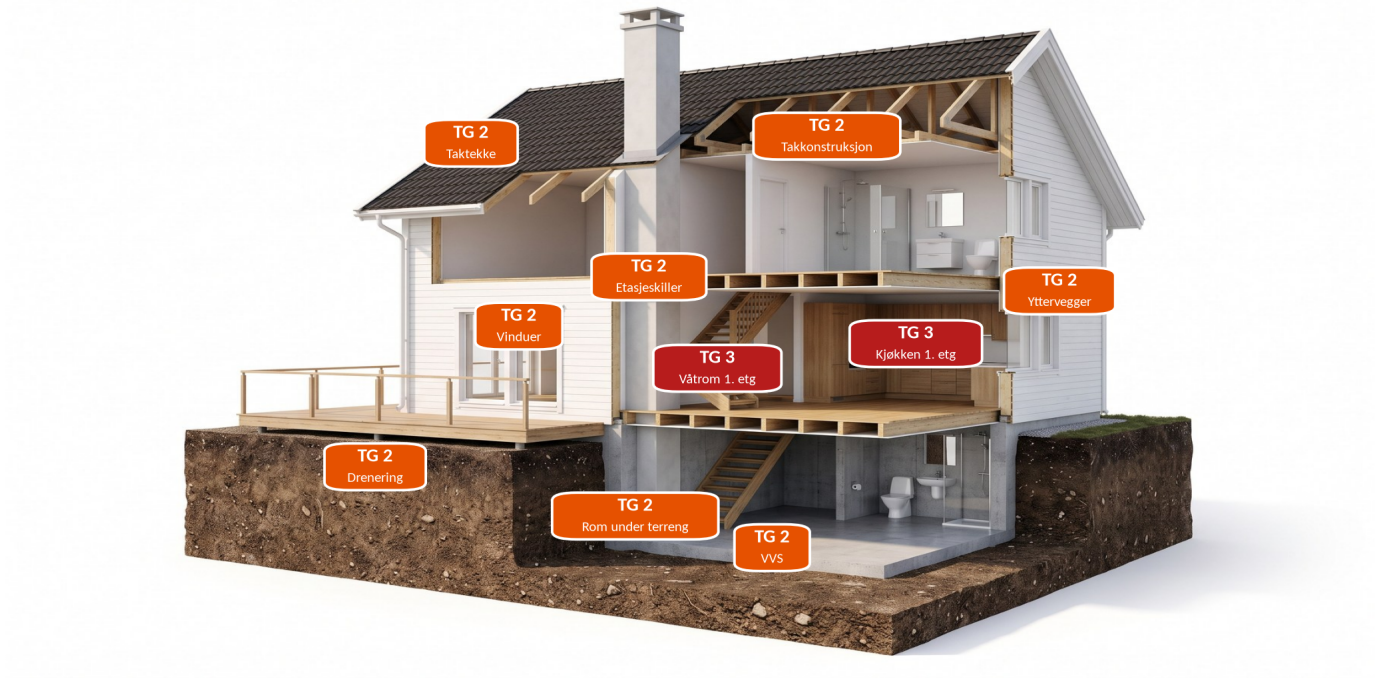
1977	• Skiftet flere vinduer
2014	• Nytt ildsted og rør i pipa
2014	• Skiftet takstein
2014	• Montert snøfangere ved inngangspart
2023	• Ett stk nytt soveromsvindu i 1. etg, samt på soverom i 2. etg

TILSTANDSBILDE

Flere vesentlige og alvorlige avvik registrert.

5 × TG 3 | 24 × TG 2 | 17 × TG 1

46 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

Bekkegata 5, 3264 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 41

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1897	**Enebolig**	**92 m²**
TOMTEAREAL	OPPVARMING	VENTILASJON
277 m²	**Vedfyring og elektrisitet**	**Naturlig ventilasjon**
VANN / AVLØP	HJEMMELSHAVER	OPPDRAGSGIVER
Offentlig / Offentlig	**Tor Fjellberg**	**Trude Fjellberg**

TILSTEDE / OPPL.
Selger og undertegnede

BYGGEMÅTE
Bærende yttervegger i reisverk. 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. 35	ÅDT 500 · 30 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	9 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra SV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra SV (+9.7m), V (+5.3m), NV (+4.5m), S (+1.4m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 12.2%, S-vegg: 7.6%, N-vegg: 2.9%
VÆR VED BEFARING	7.9 °C, overskyet, 3.3 m/s (V), 81 % luftfuktighet
NEDBØR	48t: 1.8 mm · 30 dager: 109 mm (14 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 (1897): Ofte svært mye dårligere enn i 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	Framlagt
Selgeropplysninger gitt via selgerportal 14.10.2026.	
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Datert 2026-10-06.	
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 21.10.2026.

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

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

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

92 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	9 m²	9 m²	—	—	—	—
1. etasje	68 m²	68 m²	—	—	19 m²	—
2. etasje	15 m²	15 m²	—	—	—	—
Sum	**92 m²**	**92 m²**	**—**	**—**	**19 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: 74 m² · Målt BRA: 92 m² · Avvik: +17.7 m² (+23.9%)

Kjeller/underetasje	m²
Kjellerbod	9 m²

1. etasje	m²
Kjøkken	8 m²
Stue	26 m²
Soverom 1	8 m²
Soverom 2	7 m²
Baderom	5 m²
Toalettrom	1 m²
Entrè	2 m²
Gang	12 m²

2. etasje	m²
Soverom 1	9 m²
Loftsbod	6 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	17 m²

Kommentarer: Lav takhøyde i topp av trappeløp, samt i døråpninger i loftsetasjen

Sidebygninger

Garasje

17 m² · byggeår 1970

Garasje med bakenforliggende bod. Boden ligger på et halvnivå høyere enn garasjegulvet. Arealet er ikke oppgitt i grunnlaget.
Garasjen er oppført med ringmur av betong og et dekke som ser ut til å være støpt. Yttervegger er av stenderverk uten isolasjon. Innvendig er den ene langveggen kledd med liggende, profilert trepanel, mens den andre er delvis kledd med platemateriale med synlig stenderverk i øvre del. Veggflaten under er pusset eller sparklet. Takkonstruksjonen er fagverkstakstoler i heltre med sperrer, diagonalstag og horisontale bjelker, sammenføyd med spikerplater av stål. Undertaket er bord som er synlig mellom sperrene, og taktekkingen er shingelpapp. Registrert byggeår er 1970, og taket er ombygget i 2001 i følge dokumenter. Garasjeporten er en nyere leddport i metall med horisontale fyllinger og et felt med små glassruter i øvre del. Den går i stålskinner og har motorisert opptrekk med takmontert portåpner. Sidedør er i tre med et lite glassfelt.
Det registreres et minimalt innsig av fukt i bakkant, som ikke er mer enn forventet for en garasje av denne typen og alder.
Lagret utstyr dekker store deler av gulv og vegger og medfører begrenset kontrollomfang. Gulv, nedre veggpartier og bunnsvill lot seg ikke undersøke fult ut.
Bygget er ikke vurdert iht. Avhendingslova og NS 3600.

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. 12	TG 2	Terrengforhold	s. 14	TG 2	Etasjeskillere	s. 16	TG 2
Innvendige trapper	s. 16	TG 2	Yttervegger / fasade	s. 17	TG 2	Vinduer og dører	s. 19	TG 2
Takkonstruksjon/loft	s. 19	TG 2	Taktekke og beslag	s. 20	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 21	TG 1
Våtrom	s. 22	TG 3	Kjøkken	s. 25	TG 3	Toalettrom	s. 26	TG 1
Andre rom – overflater	s. 27	TG 1	Rom under terreng	s. 28	TG 2	Krypkjeller	s. 29	TG 2
Skadedyr	s. 29	TG 2	Ildsteder og skorsteiner	s. 30	TG 1	Ventilasjon	s. 31	TG 3
VVS	s. 31	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.

TG 3-PUNKTER MED KOSTNADSANSLAG PER KOSTNADSKLASSE — 5 TOTALT

2 punkter	3 punkter
0 – 20 000 kr	20 000 – 100 000 kr

Sjablongmessige delanslag overlapper (rigg, stillas og fagfolk deles mellom tiltak) og kan ikke summeres — se «Om tilstandsrapporten» og kostnadsomtalen i sammendraget.

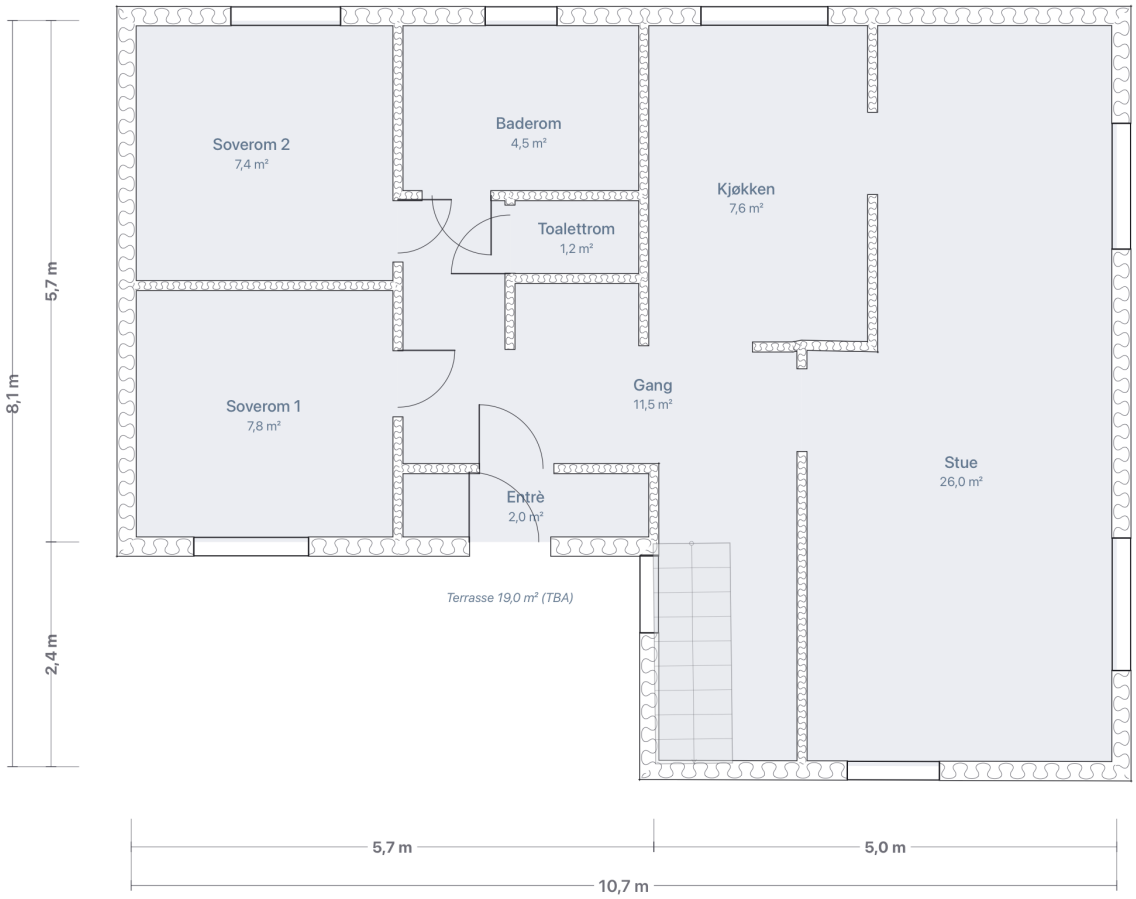
Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Bør utbedres	**Bad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Rommet fremstår uten et sammenhengende vanntett sjikt. Tilslutningen mangler mot sluket, ved rørgjennomføringene og ved dørterskelen.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Bad 1.etg – Vegger og himling:** Fuktopptaket er forenlig med at bruksvann over tid har trengt inn i skjøter og underkant av platene ved badekaret, der en vanntett avslutning mot gulvet mangler. Manglende ventilasjon gir lang uttørkingstid, og fukten blir derfor stående i platene.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Bad 1.etg – Ventilasjon:** Uten avtrekk blir fuktig luft fra bading værende i rommet, og overflatene tørker sakte. Fukten kondenserer på kalde flater og gir vekstvilkår for mugg.	0 – 20 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Pakninger og skjøter i aldrende avløpsrør av plast tetter dårligere over tid, slik at vann siver ut og avsetter belegg i skjøtene. Misfargingen ved kobberkoblingene er forenlig med langvarig fuktpåkjenning og korrosjon i overgangene.	0 – 20 000 kr	TG 3
Bør utbedres	**Ventilasjon – Toalett og rom med avtrekk:** Ventilasjonsløsningen er ikke oppgradert med avtrekkspunkt fra våtrom. Uten avtrekk og tilluft er luftskiftet i badet avhengig av utettheter og opplufting, og fuktig luft fra dusj og bad fjernes ikke effektivt.	20 000 – 100 000 kr	TG 3
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Gulv:** Et tilnærmet plant gulv gir ikke avrenning mot sluk, så vann på gulvet blir liggende. Bom i flisene er forenlig med at heften mot underlaget er svekket, noe som ofte henger sammen med bevegelse eller fukt i underlaget.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner:** Vegg- og gulvkonstruksjonen har vært utsatt for bruksvann uten et sammenhengende vanntett sjikt. Tilstanden bak platene og under gulvet kan derfor ikke bekreftes visuelt.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Utstyr og innredning:** Sanitærutstyr og innredning har passert forventet levetid. Slitasjen på overflater, pakninger og tilkoblinger øker med alderen.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Vann- og avløpsledninger:** Grønnspan på kobber er forenlig med at fukt over tid har ligget på rør og koblinger i det uventilerte rommet bak badekaret. Kobberrør tæres i tillegg innvendig gjennom groptæring, der små hull etter hvert kan gi lekkasje.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Foliert sponplate er avhengig av at folie og kantbånd fremsto tette ved befaring. Med alderen mister folie og fuger heft, og sponplatekjernen blir sårbar for svelling ved vannsøl.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Overflater – Gulv:** Laminat har en kjerne av trefiberplate som tåler vann dårlig. Slitasjelaget og skjøtene slites ned av daglig ferdsel, slik at vannsøl lettere trekker inn i kjernen.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Eldste vinduer har passert forventet levetid. Kantforseglingen i isolerglasset, tetningslister og fuger svekkes gradvis av sol, fukt og temperaturbevegelser.		TG 2
Vedlikehold	**Rom under terreng – Ventilasjon:** Rom under terreng tar opp fukt fra grunnen gjennom betong og murverk. Uten luftutskifting blir denne fukten ikke ført ut, og den relative luftfuktigheten i rommet stiger.		TG 2
Vedlikehold	**Krypkjeller – Uten innvendig inspeksjon:** Uten tilkomst kan fuktnivå, tildekking av grunnen og tilstanden på bjelkelaget ikke kontrolleres, og situasjonen er derfor uavklart. Krypkjellere fra byggeårets periode ble normalt utført med bar grunn uten fuktsperre.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Trebjelkelaget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Materialsvekkelse over lang tid gir gradvis nedbøyning mellom oppleggene. Gamle trebjelkelag mot krypkjeller er i tillegg utsatt for fuktbelastning og treskadeinsekter fra undersiden.		TG 2
Vedlikehold	**Innvendige trapper – Trapper – Samlet vurdering:** Trappen er utført uten håndløper på veggsiden og er ikke oppgradert til dagens sikringskrav, jf. dagens krav i TEK17 § 12-14. Skjevhetene er forenlig med bevegelse og setninger i bærende konstruksjoner over trappens lange levetid.		TG 2
Vedlikehold	**Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon:** Misfargingen ligger samlet i overgangen mellom treverk og murverk, ikke jevnt fordelt over undertaket. Mønsteret er forenlig med fuktpåkjenning over tid fra murverket, som tar opp og avgir fukt til tilstøtende treverk.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger:** Støpejernsrør tæres innenfra ved grafittkorrosjon. Jernet løses gradvis opp, mens et sprøtt skjelett av grafitt blir igjen, slik at røret kan se helt ut selv om godset er porøst.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Den private delen av avløpsledningen er ikke forventet å være omfattet av kommunens utskifting. Alder og materiale er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 Tabell C.5.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobberrør i denne alderen er utsatt for punktkorrosjon. Det er lokal tæring på innsiden av røret som over tid gir små hull, og vannkvaliteten avgjør hvor raskt den utvikler seg.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Varmtvannsbereder/varmesentral:** Berederen på kjøkkenet er eldre, men alderen er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 punkt C.8. Korrosjon på innsiden av tanken utvikler seg uten å synes utenfra.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Den private delen av stikkledningen, mellom tomtegrensen og bygningen, er ikke forventet å være omfattet av kommunens utskifting. Alder og materiale er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 Tabell C.5.		TG 2
Vedlikehold	**Skadedyr – Skadedyr og fuktkrevende insekter:** Billeangrep i eldre konstruksjonsvirke er forenlig med perioder med forhøyet fuktinnhold i treverket. Fuktig treverk gir larvene gode levevilkår, og de gnager ganger inne i virket over flere år.		TG 2
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Kledning:** Tverrgående lekting uten gjennomgående luftespalte gir ikke totrinnstetting med uttørkende sjikt. Fukt som kommer inn bak kledningen, blir derfor stående.		TG 2

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Yttervegger / fasade – Yttervegg – Konstruksjon:** Bunnsvill og veggtreverk rundt vinduer får vedvarende fuktbelastning når kledningen utenfor ikke luftes ut og selv har påbegynt råte. Fuktig trevirke over tid er forenlig med råteutvikling i bærende treverk og kan ha sammenheng med insektangrepet som er registrert under Skadedyr.		TG 2
Vedlikehold	**Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon:** Uten lufteåpninger ved takfoten får luftespalten under tekkingen begrenset tilførsel av uteluft. Fukt fra inneluft eller fra nedbør som passerer primærtekkingen tørker dermed dårligere ut av takkonstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Terrengforhold – Terrengforhold, fall og overvannshåndtering:** Høyereliggende terreng mot sørvest og vest leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Grunnen består ifølge kartdata av fyllmasse, som kan ha ujevn evne til å lede vannet bort.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fuktsikring og drenering:** Drenerende masser uten drensledning gir ingen kontrollert bortledning av vann fra fundamentet, og muren mangler utvendig fuktsikring. Kartdata viser at terrenget faller mot bygget fra sørvest og vest, slik at overvann ledes mot grunnmuren på disse sidene.		TG 2
Vedlikehold	**Fundament, grunnmur og drenering – Fundament og grunnmur:** Fugemørtelen mellom steinblokkene har vært utsatt for fukt og frost gjennom hele murens levetid. Begroing og planter i fugene holder på fukt i overflaten og kan bidra til gradvis nedbryting av mørtelen.		TG 2

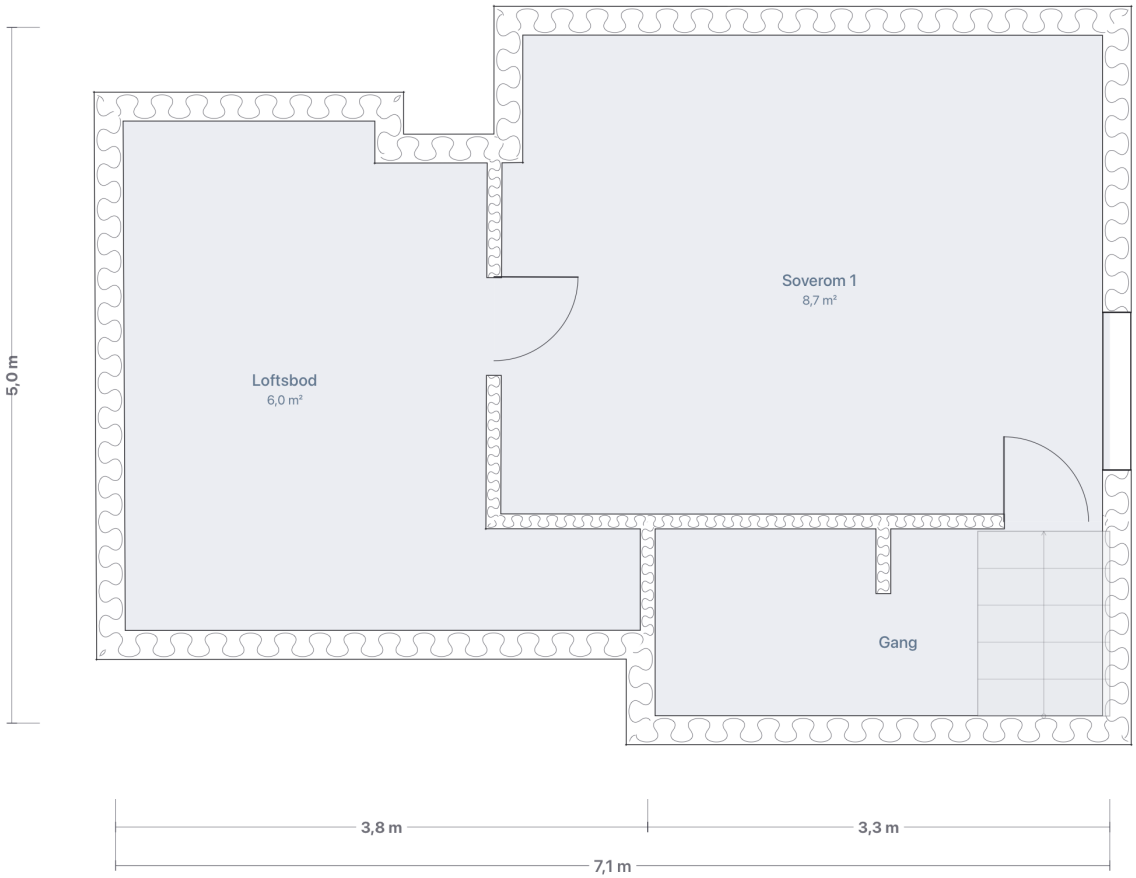
Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

Plantegning — 1. etasje



Plantegningen er laget fra en digital romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse, ikke en oppmålingstegning eller godkjent byggetegning. Vegger, dører og vinduer kan være unøyaktig plassert, mangle eller være feiltolket, for eksempel et vindu vist som en dør. Veggtykkelsene er standardverdier og ikke målt. Veggtyper og materialsymboler er forenklet, kan bygge på antakelser og er ikke nødvendigvis korrekte; tegningen viser ikke bæring eller isolering. Mållinjene viser avstand mellom skannede veggflater og er veiledende. Romnavnene sier ikke noe om hvilken bruk som er godkjent. Ved avvik går tilstandsrapportens tekst foran tegningen. Er nøyaktige mål vesentlige for leseren, må leseren selv innhente målinger.

Plantegning — 2. etasje



Plantegningen er laget fra en digital romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse, ikke en oppmålingstegning eller godkjent byggetegning. Vegger, dører og vinduer kan være unøyaktig plassert, mangle eller være feiltolket, for eksempel et vindu vist som en dør. Veggtykkelsene er standardverdier og ikke målt. Veggtyper og materialsymboler er forenklet, kan bygge på antakelser og er ikke nødvendigvis korrekte; tegningen viser ikke bæring eller isolering. Mållinjene viser avstand mellom skannede veggflater og er veiledende. Romnavnene sier ikke noe om hvilken bruk som er godkjent. Ved avvik går tilstandsrapportens tekst foran tegningen. Er nøyaktige mål vesentlige for leseren, må leseren selv innhente målinger.

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.

Fundamentering og grunnmur er fra byggeår, med en senere tilbygd del.

Fundament og grunnmur
TG 2

Grunnmuren er av store, grovhuggede steinblokker med sementbasert fugemørtel fra byggeår. Under tilbygget del antas murene å være av betong eller blokker, men dette er ikke kontrollert. Ved visuell kontroll utvendig fremstår fugene hele. Det er registrert lokal grønn begroing i enkelte fuger og småplanter ved murens overkant mot asfalten. Skråriss eller tegn til setningsbevegelse av betydelig karakter er ikke registrert. Grunnmurens tilstand under terreng er ikke undersøkt. Muren er cirka 129 år gammel og har passert forventet levetid, selv om en steinmur i praksis har svært lang funksjonstid. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.

Årsak til forhøyet TG: Fugemørtelen mellom steinblokkene har vært utsatt for fukt og frost gjennom hele murens levetid. Begroing og planter i fugene holder på fukt i overflaten og kan bidra til gradvis nedbryting av mørtelen. 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: Fugene mellom steinblokkene kan over tid sprekke opp og slippe fukt inn i muren, særlig i frostperioder. Dette kan på sikt gi løse partier i muren og fukt i tilstøtende trekonstruksjoner.

Fuktsikring og drenering
TG 2

Basert på boligens alder foreligger det ikke tradisjonell fuktsikring av murene eller drensledning. Det forventes at drenerende masser er benyttet rundt og under grunnmurene, men dette kan verken bekreftes eller avkreftes ved visuell befaring. En asfaltert flate ligger inntil grunnmuren. Løsningen tilsvarer byggeskikken på oppføringstidspunktet, da det ikke var krav om drensrør rundt grunnmur. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.6 er passert med god margin.

Årsak til forhøyet TG: Drenerende masser uten drensledning gir ingen kontrollert bortledning av vann fra fundamentet, og muren mangler utvendig fuktsikring. Kartdata viser at terrenget faller mot bygget fra sørvest og vest, slik at overvann ledes mot grunnmuren på disse sidene. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygget fra SV og V og NV — overflatevann ledes da mot konstruksjonen og øker belastningen på drenering og fuktsikring.

Konsekvens: Ved store nedbørsmengder kan det bygges opp vanntrykk mot sålen og grunnmuren. Fukt kan da trekkes inn i muren og videre til kjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.

Levetid: **516 %** • 129/25 år

Kvikkleirefare: *Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten*
Nedbør 30 dager: *109 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 1 · Fundament, grunnmur og drenering

UTVENDIG

Terrengforhold

TG 2

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

Terrengforholdene omfatter tomten rundt eneboligen på Langestrand, hvor terrenget generelt har fall mot bebyggelsen. Tomten har opprinnelig terreng fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere tiltak for drenering eller overvannshåndtering.

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

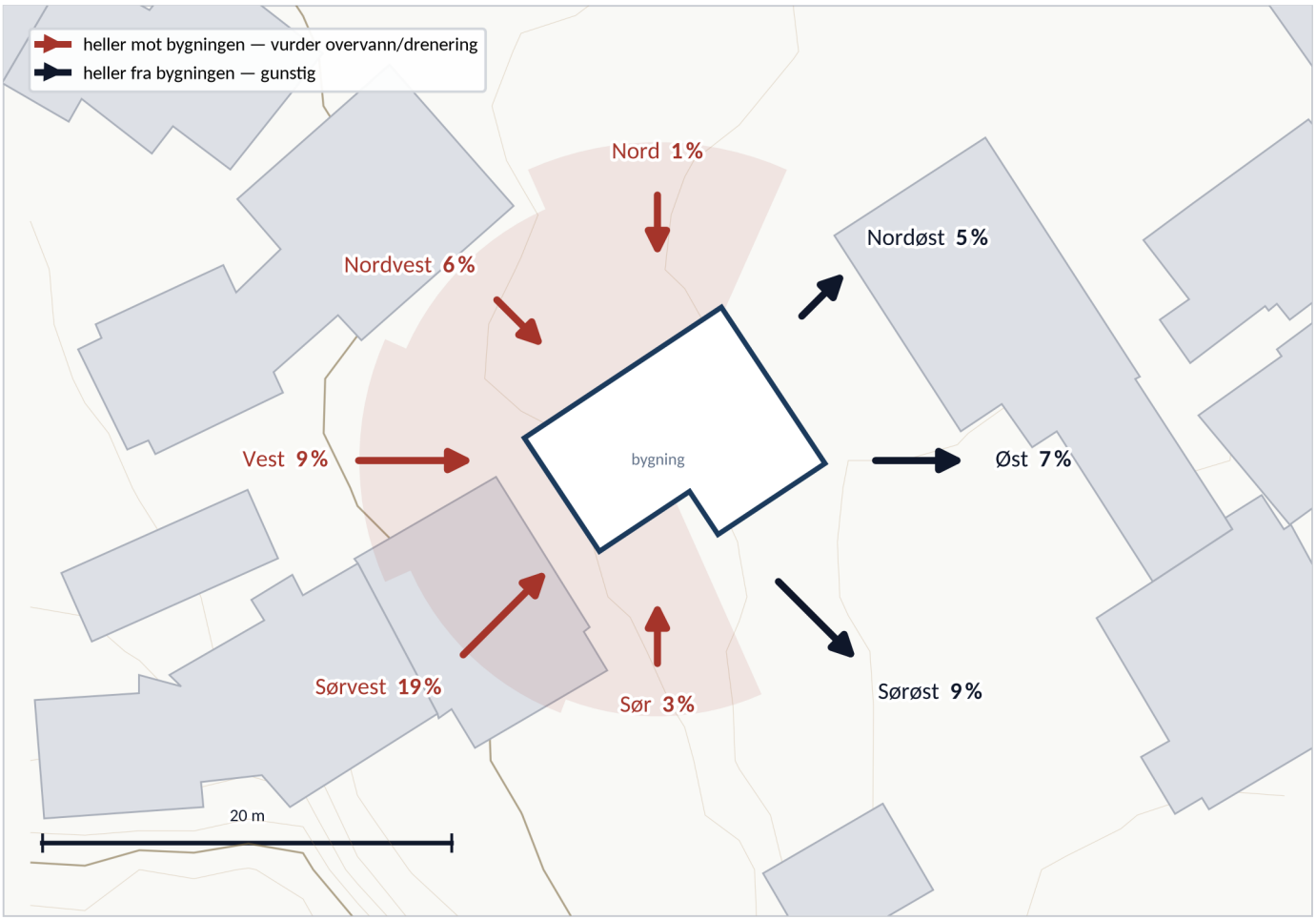
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering
TG 2

Eiendommen er opparbeidet med gressplen og hellelagt areal ved inngangspartiet. Terrenget faller mot eiendommen fra to himmelretninger, i tråd med det generelle fallet mot bebyggelsen på Langestrand. Kartverkets høydedata viser fall mot bygningen særlig fra sørvest (18,8 %) og vest (9,2 %). Fallet oppfyller ikke dagens preakseptert ytelse om fall bort fra grunnmur på 1:50 i tremeterssonen rundt bygget. Ved visuell befaring er det ikke registrert tegn til større fuktbelastning i kjeller. Det kan likevel finnes fuktforhold som ikke var synlige ved befaringen.
Årsak til forhøyet TG: Høyereliggende terreng mot sørvest og vest leder overflatevann inn mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Grunnen består ifølge kartdata av fyllmasse, som kan ha ujevn evne til å lede vannet bort. Kartverkets høydedata bekrefter at terrenget faller mot bygningen fra sørvest og vest og nordvest — overvann tilføres da tomtesiden mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, og forsterker det observerte forholdet.
Konsekvens: I perioder med mye nedbør kan vann samle seg mot grunnmuren på sørvest- og vestsiden. Over tid kan dette gi fukt i grunnmuren og i kjelleren.

TOMT OG TERRENG

Terrengfall og overvann

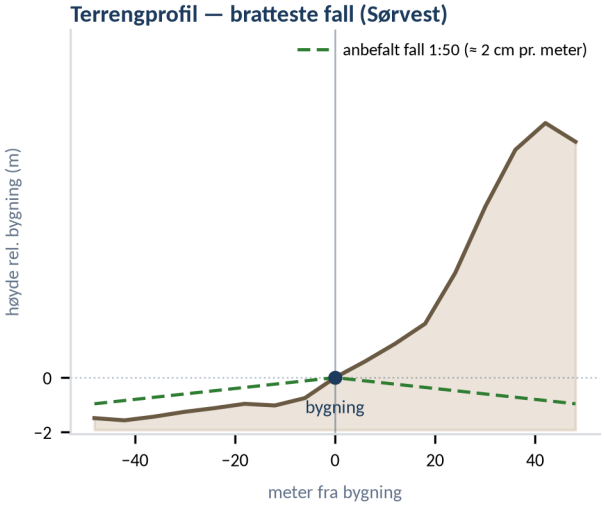
Terrenget faller mot bygningen fra nord, sør, sørvest, vest, nordvest. Overvann fra disse retningene ledes mot grunnmuren og bør vurderes nærmere. Fra de øvrige 3 retningene er fallet bort fra bygningen.



Terrengfall — alle 8 retninger

Retning	Fall	Vurdering
Sørvest	18,8 %	markert fall, mot bygningen
Vest	9,2 %	markert fall, mot bygningen
Nordvest	5,6 %	markert fall, mot bygningen
Sør	3,3 %	merkbart fall, mot bygningen
Nord	0,7 %	svakt fall, mot bygningen
Sørøst	8,8 %	markert fall, fra bygningen
Øst	7,3 %	markert fall, fra bygningen
Nordøst	4,9 %	merkbart fall, fra bygningen

Terrengprofil — bratteste fall (Sørvest)



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

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

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

Etasjeskiller og gulv på grunn er fra byggeår og gjelder begge boligetasjer. Konstruksjonen er et tradisjonelt trebjelkelag over krypkjeller, slik det var vanlig i eldre bebyggelse. Dokumentasjon på senere endringer eller oppgraderinger er ikke fremlagt.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av heltrekonstruksjon med trebjelkelag fra oppføringsåret. Merkbare planavvik registreres på gulv i begge boligetasjer. Bjelkelaget har stedvis tydelig «heng» over underliggende bæring. Bjelkelaget mot krypkjeller er ikke tilgjengelig for kontroll. Fukt- og skadedyrpåvirkning fra undersiden er ikke registrert, men det er forenlig med manglende tilkomst og ikke at slike skader er avkreftet.

Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelaget har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C. Materialsvekkelse over lang tid gir gradvis nedbøyning mellom oppleggene. Gamle trebjelkelag mot krypkjeller er i tillegg utsatt for fuktbelastning og treskadeinsekter fra undersiden.

Konsekvens: Gulvene kan bli skjevere med årene, og gulvbelegg og tilstøtende overflater kan få riss. Eventuelle fukt- eller insektskader i bjelkelaget mot krypkjelleren vil ikke være synlige fra oppholdsrommene, men kan over tid svekke gulvets bæreevne.

Tiltak: Tilkomst til bjelkelaget fra krypkjelleren må påregnes etablert innen få år. Bjelkeendene kontrolleres da med fuktmåling, og trevirket stikktas for råte og insektangrep.

Levetid: **161 %** • 129/80 år

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.

Innvendig vinkeltrapp fra byggeår, som forbinder boligens etasjer. Det foreligger ingen opplysninger om senere oppgradering eller dokumentasjon på utførte arbeider.

Trapper – Samlet vurdering
TG 2

Vinkeltrapp av malt heltre med mørke inntrinn og hvitmalte opptrinn, og trappen svinger øverst. Rekkverk og håndløper av tre er montert på åpen side mot entré. Håndløper mangler langs vegg. Skjevheter registreres i trappen ved visuell kontroll, og trinnoverflatene fremstår med normal bruksslitasje. Manglende håndløper langs vegg tilfredsstiller ikke dagens krav til håndløper, jf. TEK17 § 12-14.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utført uten håndløper på veggsiden og er ikke oppgradert til dagens sikringskrav, jf. dagens krav i TEK17 § 12-14. Skjevhetene er forenlig med bevegelse og setninger i bærende konstruksjoner over trappens lange levetid.

Konsekvens: Uten noe å holde i på veggsiden øker risikoen for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Skjeve trinn kan i tillegg gi ujevn gangrytme og snublefare.

Tiltak: Håndløper langs vegg må påregnes montert innen få år. Skjevhetene følges over tid; ved økende bevegelse kontrolleres trappens opplegg mot etasjeskilleren.

Levetid: **140 %** • 56/40 år



Bilde 2 · Innvendige trapper

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.

Fasaden omfatter yttervegger i reisverk og/eller laft med vertikal trekledning, og veggen mot nabo i vest er av murverk. Iht. kommunal byggesak ble fasadeendring godkjent i 1978.

Fasaden er bygget under Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Nye TEK-krav som ikke er oppfylt, er TEK17 § 13-3 om lufttetthet og § 14-2 om energi (U-verdi, isolasjonsnivå). Dette er likevel ikke forskriftsbrudd for yttervegger endret i 1978.

Dokumentasjon på vedlikehold eller overflatebehandling av fasaden er ikke fremlagt.

Yttervegg – Konstruksjon
TG 2

Yttervegger oppført i reisverk og/eller laftekonstruksjon, mens veggen mot nabo i vest er murt og antas å fungere som brannskille. Konstruksjonen er vurdert visuelt fra utsiden. Den er ikke åpnet, og bunnsvill, nedre del av veggen og treverket rundt vinduene er ikke kontrollert. Treverket i veggene er fra byggeår, og forventet levetid er passert. Påbegynt råte i kledningen rundt vinduer og nederst på bakfasaden, samt manglende lufting bak kledningen, gir risiko for fuktbelastning i de samme delene av konstruksjonen.
Årsak til forhøyet TG: Bunnsvill og veggtreverk rundt vinduer får vedvarende fuktbelastning når kledningen utenfor ikke luftes ut og selv har påbegynt råte. Fuktig trevirke over tid er forenlig med råteutvikling i bærende treverk og kan ha sammenheng med insektangrepet som er registrert under Skadedyr.
Konsekvens: Fukt som blir stående i nedre del av veggen og rundt vinduene kan over tid gi råte i bunnsvillen og i treverket som bærer vinduene. Skjulte skader kan gjøre det nødvendig å skifte deler av veggens treverk, ikke bare kledningen.
Tiltak: Når råteskadede kledningsbord tas ned, må kledningen åpnes i nedkant og rundt de berørte vinduene. Bunnsvill og stendere må da kontrolleres med syl, og råteskadet treverk må skiftes innen få år.

Levetid: **161 %** • 129/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Utvendig kledning av stående, malt tømmermannspanel. Lufting bak kledningen er ikke tilstrekkelig ivaretatt, fordi tverrgående lekter stenger luftstrømmen. Kledningen står tett mot natursteinssokkelen med liten klaring, og malingen er oppsprukket og avflasset nederst på bordene. Påbegynt råte registreres i enkelte kledningsbord rundt vinduer, særlig på skyggesiden. Enkeltbord på samme bakfasade har råteskade med mørkt, nedbrutt treverk i nedkant. Iht. kommunal byggesak ble fasadeendring godkjent i 1978. Med en alder på anslagsvis 48 år har kledningen passert forventet levetid. Veggoppbyggingen tilfredsstiller ikke dagens krav til drenert og ventilert luftespalte bak kledningen.
Årsak til forhøyet TG: Tverrgående lekting uten gjennomgående luftespalte gir ikke totrinnstetting med uttørkende sjikt. Fukt som kommer inn bak kledningen, blir derfor stående. Liten klaring mot sokkel og nedbrutt maling gir i tillegg fuktopptak i endeveden. Skaden er størst der fasaden tørker langsomt på skyggesiden.
Konsekvens: Råten kan spre seg til flere kledningsbord og videre inn i treverket i veggen bak, særlig rundt vinduene og nederst mot sokkelen. Kledningen har kort gjenværende levetid.

Levetid: **516 %** • 129/25 år



Bilde 3 · Yttervegger / fasade



Bilde 4 · Yttervegger / fasade



Bilde 5 · Yttervegger / fasade



Bilde 6 · Yttervegger / fasade

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduene i 1.etg er husmorvinduer fra 1977, mens ett soveromsvindu i 1.etg og vinduet på soverommet i 2.etg ble skiftet i 2023. Selger oppgir årstallet for utskiftingen av soveromsvinduet i 1.etg. Dokumentasjon på vinduer og dører, som FDV eller kvitteringer, er ikke fremlagt.

Vinduer og dører er bygget etter Byggeforskrift 1969, og det er ikke konstatert lovlighetsavvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. TEK17 § 14-3 (energi, U-verdi for vinduer) stiller strengere krav til isolasjonsverdi enn det vinduene fra 1977 har. Dette er et nytt TEK-krav som ikke er oppfylt, men det er ikke noe forskriftsstridig forhold for vinduer og dører bygget i 1977. Kravet er først og fremst relevant ved en senere oppgradering.

Vinduer
TG 2

Husmorvinduene i 1.etg er fra 1977 og har en alder på cirka 49 år. Forventet levetid er dermed passert, og iht. NS 3600 punkt C.8 har isolerglass eldre enn 35 år begrenset gjenværende brukstid. Ett soveromsvindu i 1.etg og vinduet på soverommet i 2.etg ble skiftet i 2023. Disse er få år gamle og inngår ikke i den aldersbaserte vurderingen. For husmorvinduene er vurderingen aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Eldste vinduer har passert forventet levetid. Kantforseglingen i isolerglasset, tetningslister og fuger svekkes gradvis av sol, fukt og temperaturbevegelser.
Konsekvens: Vinduene kan etter hvert gi trekk, økt varmetap og dårligere tetthet mot slagregn. Fukt som trenger inn ved karmen kan over tid gi råte i karmen og i veggen rundt vinduet.
Tiltak: Utskifting av husmorvinduene i 1.etg må påregnes innen få år.
Levetid: **140 %** • 49/35 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 betjener loftet over boligens hovedetasje. Loftsgulvet er av bord, og loftet brukes delvis til lagring. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere oppgradering eller tidligere kontroll av takverket.

Konstruksjon
TG 2

Takkonstruksjonen består av heltre sperrer, bjelker og skråstivere med undertak av bord. Den antas å være fra byggeår, og forventet levetid er passert. Ved murveggen er det konsentrert svart misfarging på sperre og stolpe, og mørk misfarging på undertaksbord og sperre. En tverrgående bjelke ved murveggen har mørke skader og oppsprukket treverk. Sperrefoten har svart misfarging og avflassing, og overgangen mellom tre og mur er også misfarget - dette er et naturlig resultat av belastning og svekkelse over tid. Øvrige synlige deler av bærekonstruksjonen og undertaket fremstår uten tilsvarende misfarging. Vurderingen bygger på visuell kontroll. Stikktaking er ikke utført, og deler av konstruksjonen er skjult bak lagrede gjenstander.
Årsak til forhøyet TG: Misfargingen ligger samlet i overgangen mellom treverk og murverk, ikke jevnt fordelt over undertaket. Mønsteret er forenlig med fuktpåkjenning over tid fra murverket, som tar opp og avgir fukt til tilstøtende treverk. Det kan også ha sammenheng med tidligere lekkasje ved gjennomføringen i taket. Treverket står i opprinnelig utførelse og har vært utsatt for denne belastningen i svært lang tid.
Konsekvens: Fortsatt fukt mot treverket ved murveggen kan gi soppvekst og etter hvert råte i bjelkeenden og sperrefoten. Svekket treverk i dette området kan redusere evnen til å bære taket der lasten føres ned til veggene.
Levetid: **258 %** • 129/50 år



Bilde 7 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 8 · Takkonstruksjon/loft



Bilde 9 · Takkonstruksjon/loft

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.

Yttertaket er tekket med betongtakstein, og takrenner, nedløp og snøfangere er montert samtidig. Taktekkingen ble ifølge eier skiftet i 2014, mens selve boligen er betydelig eldre. Dokumentasjon på arbeidet, som faktura eller samsvarserklæring, er ikke fremlagt.

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

40 % ● 12/30 år

Taktekning/belegg TG 1	Taket er tekket med profilert betongtakstein, som ifølge eier ble skiftet i 2014. Tekkingen er kontrollert fra bakkenivå, og synlig takflate fremstår uten avvik. Med en alder på ca. 12 år er under halvparten av forventet levetid medgått. Tilstanden er forenlig med normal aldersslitasje.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Beslagene rundt pipe og ventilasjonshette er av metall og fremstår uten synlige avvik. Kontrollen er gjort fra bakkenivå, og tettingen under beslagene er ikke kontrollert fra tak.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløp av plastisert stål er fra samme periode som tekkingen og har en alder på ca. 12 år. Rennene er festet med renneholdere og fremstår uten synlige avvik ved kontroll fra bakkenivå.
Undertak/ventilasjon TG 2	Lufting av takverket er svak. Gesims og takutstikk er utført uten spalter for lufting. Undertakspappen er ikke vurdert, og undertakets alder og tilstand er derfor ikke kjent. Det er ikke dokumentert om undertaket ble fornyet sammen med taktekkingen. **Årsak til forhøyet TG:** Uten lufteåpninger ved takfoten får luftespalten under tekkingen begrenset tilførsel av uteluft. Fukt fra inneluft eller fra nedbør som passerer primærtekkingen tørker dermed dårligere ut av takkonstruksjonen. **Konsekvens:** Fuktig luft kan bli stående under taket og danne kondens på undersiden av undertaket i kalde perioder. Over tid kan dette gi muggvekst og råteskade i undertak, lekter og sperrer.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Snøfangere av metall er montert på takflaten over inngangspartiet og har en alder på ca. 12 år. De fremstår uten synlige avvik ved kontroll fra bakkenivå.



Bilde 10 · Taktekke og beslag

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

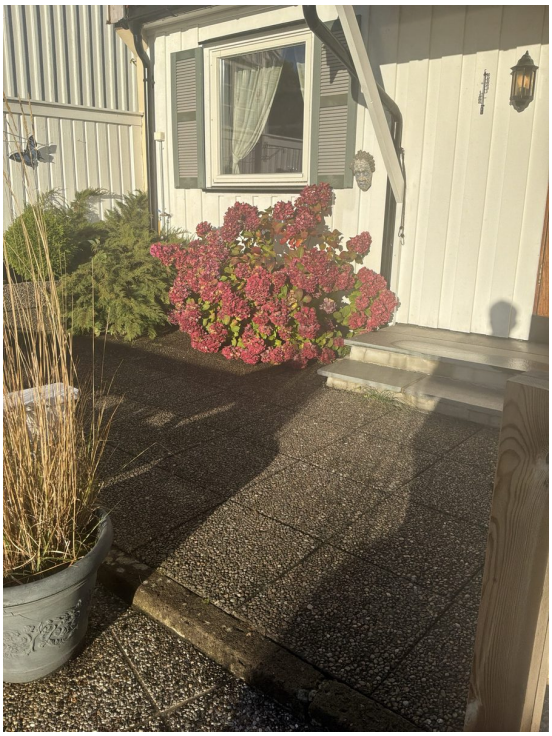
NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Punktet omfatter boligens uteareal ved inngangspartiet. Arealet er ikke en terrasse i teknisk forstand, men er definert som boligens TBA-areal fordi det utgjør hoveduterealet for uteplass ved siden av hagen. Det ligger på terreng uten underliggende oppbygging, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder, utførelse eller vedlikehold.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Hellelagt uteareal på ca. 19 kvm utenfor inngangspartiet, med heller av vaskebetong lagt mot mark og kantstein langs ytterkanten. Hellene ligger plant og fremstår intakte ved visuell kontroll, mens mose og begroing registreres på kantsteinen og spredt ugress i fugen ved trinnet. Trinn og avsats av naturstein ved inngangen er intakte. Rekkverksstolpen i trevirke har overflatesprekker, men er solid i synlig del. Det lave rekkverket mot hagen står på tilnærmet samme nivå som hellene, slik at fallhøyden er minimal. Hellenes alder er ikke registrert. Tilstanden er derfor vurdert ut fra observert funksjon og ikke ut fra boligens alder, siden arealet mangler tettesjikt og ligger direkte mot mark.

Levetid: **645 %** • 129/20 år



Bilde 11 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

Bad — 1.etg

TG 3

1. etasje

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

Baderom i 1.etg. med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Alderen er ikke kjent, men rommet antas å stamme fra 1970-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger for rommet, og det opplyses ikke om senere renovering.

Byggteknisk forskrift: Boliger bygget før kravet kan mangle vanntett membran på gulv og vegger, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kravet («Membran på gulv og vegger») ble innført med TEK97 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vegger og himling
TG 3

Vegger av Respatex-våtromsplater og himling av Takess-plater. Synlig fuktopptak registreres i veggplatene i deler av veggen bak badekar og servant. Gjennom inspeksjonsåpningen bak badekaret er det synlig svart misfarging på veggflatene. Platenes overflate er oppsprukket og løsner øverst i åpningen. Gulvlist av treverk er ført ned mot flisene, og treverk er ikke et fuktbestandig materiale i våtrom. Fuktinntrengningen er i strid med dagens krav i TEK17 § 13-9.
Årsak til forhøyet TG: Fuktopptaket er forenlig med at bruksvann over tid har trengt inn i skjøter og underkant av platene ved badekaret, der en vanntett avslutning mot gulvet mangler. Manglende ventilasjon gir lang uttørkingstid, og fukten blir derfor stående i platene. Dette gir vekstvilkår for svertesopp.
Konsekvens: Fukten kan spre seg fra platene til veggkonstruksjonen bak og over tid gi råte- og muggskader. Vedvarende muggvekst kan påvirke inneluften. Omfanget bak platene kan ikke fastslås uten å åpne veggen.
Tiltak: Veggplater med fuktopptak og gulvlist av treverk må påregnes fjernet innen få år. Veggkonstruksjonen bak badekar og servant kontrolleres når platene er tatt ned. Nye veggflater etableres med vanntett sjikt.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
Levetid: **280 %** • 56/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser med bom i flere fliser. Gulvet fremstår så godt som plant, uten korrekt fall mot sluk, og fallet er under preakseptert ytelse i dagens krav i TEK17 § 13-15. Fallet er vurdert visuelt. Måleverdier og funksjonsprøving er ikke registrert. Bak badekaret er det ikke lagt fliser på gulvet.
Årsak til forhøyet TG: Et tilnærmet plant gulv gir ikke avrenning mot sluk, så vann på gulvet blir liggende. Bom i flisene er forenlig med at heften mot underlaget er svekket, noe som ofte henger sammen med bevegelse eller fukt i underlaget.
Konsekvens: Vannsøl fra badekar og servant kan bli stående på gulvet i stedet for å renne til sluket. Over tid kan vannet trenge ned gjennom fuger og løse fliser og gi fuktskader i gulvet under.
Tiltak: Gulvet må påregnes lagt om med fall mot sluk innen få år. Løse fliser tas opp, og underlaget kontrolleres for fuktskader før nytt gulv legges.
Levetid: **280 %** • 56/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 3

Gulvsluket har ingen synlig membran eller mansjett. Ved dørterskelen er det terskeloppkant, men ingen tegn til membranoppkant. Bak badekaret er gulvet uten fliser og uten synlig membran. Rørgjennomføringene i gulvet ved servantskapet står direkte opp fra flisene, uten synlig mansjett eller tetting. Dokumentasjon av tettesjiktet foreligger ikke. Med en alder på rundt 50 år er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1 passert.
Årsak til forhøyet TG: Rommet fremstår uten et sammenhengende vanntett sjikt. Tilslutningen mangler mot sluket, ved rørgjennomføringene og ved dørterskelen. Et eventuelt skjult tettesjikt kan ikke bekreftes og har uansett passert forventet levetid.
Konsekvens: Vann fra badekar og gulv kan trenge ned i gulvkonstruksjonen langs sluket og rundt rørene, og over tid gi råte i bjelkelaget under. Uten membranoppkant ved døren kan vann renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.
Tiltak: Tettesjiktet må påregnes etablert i sin helhet innen få år, med membran tilsluttet sluket og tettet ved alle rørgjennomføringer. Ved dørterskelen utføres membranoppkant. Gulvkonstruksjonen under sluk og badekar kontrolleres når gulvet er åpnet.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**
Levetid: **311 %** • 56/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber. Bak badekaret er det synlig grønnspan på kobberrørene og koblingene. Malingen flasser av rørene i gulvet ved servantskapet. Trykkvannsrørene antas å ha samme alder som rommet, cirka 50 år, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Grønnspan på kobber er forenlig med at fukt over tid har ligget på rør og koblinger i det uventilerte rommet bak badekaret. Kobberrør tæres i tillegg innvendig gjennom groptæring, der små hull etter hvert kan gi lekkasje.
Konsekvens: Korrosjon på koblingene kan gi drypplekkasje bak badekaret, der den ikke blir oppdaget. Over tid kan vannet gi skade på gulv og vegg.
Tiltak: Trykkvannsrørene av kobber må påregnes skiftet innen få år, samordnet med renovering av rommet.
Levetid: **112 %** • 56/50 år

Ventilasjon
TG 3

Rommet mangler ventilasjon i form av avtrekk og tilluft. Dagens krav til mekanisk avtrekk i våtrom er ikke oppfylt.
Årsak til forhøyet TG: Uten avtrekk blir fuktig luft fra bading værende i rommet, og overflatene tørker sakte. Fukten kondenserer på kalde flater og gir vekstvilkår for mugg.
Konsekvens: Langvarig fukt i rommet kan gi muggvekst og fuktskader på vegger, himling og tilstøtende konstruksjoner. Fuktig inneluft med muggvekst kan også gi helseplager for beboerne.
Tiltak: Mekanisk avtrekk med tilluft via overstrømning fra tilstøtende rom må påregnes etablert innen få år.
Kostnadsanslag: 0 – 20 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

Utstyr og innredning
TG 2

Innebygget badekar med frontpanel av plater og servant med skap. Utstyret antas å ha samme alder som rommet, cirka 50 år, og forventet levetid er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Sanitærutstyr og innredning har passert forventet levetid. Slitasjen på overflater, pakninger og tilkoblinger øker med alderen.
Konsekvens: Utstyret har begrenset restlevetid. Pakninger og tilkoblinger får økt risiko for lekkasje med årene.
Tiltak: Badekar, servant og skap må påregnes skiftet ved neste vedlikehold, samordnet med renovering av rommet.
Levetid: **373 %** • 56/15 år

Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke utført. Fuktkontrollen er begrenset til overflatemåling, som gir indikasjon i overflatesjiktet, men ikke direkte informasjon om konstruksjonen bak. Synlig fuktopptak i vegg bak badekar og servant og manglende tettesjikt mot sluk og bak badekaret er registrert i rommet. Unntaksbestemmelsen i § 2-2 om avvik med sannsynlighet for fuktskade, påvist på annen måte, anses å være ivaretatt. **Årsak til forhøyet TG:** Vegg- og gulvkonstruksjonen har vært utsatt for bruksvann uten et sammenhengende vanntett sjikt. Tilstanden bak platene og under gulvet kan derfor ikke bekreftes visuelt. **Konsekvens:** Fuktskader kan være under utvikling i vegg- og gulvkonstruksjonen uten at de er synlige fra rommet. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen. **Tiltak:** Veggen bak badekar og servant og gulvet under sluk og badekar må åpnes og fuktmåles ved renovering innen få år. Skadet trevirke skiftes før nye overflater etableres.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon av vanntett sjikt foreligger ikke. Utførelsen av tettesjiktet kan dermed ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon av diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke.*



Bilde 12 · Bad — 1.etg



Bilde 13 · Bad — 1.etg



Bilde 14 · Bad — 1.etg



Bilde 15 · Bad — 1.etg

INNVENDIG

Kjøkken

TG 3

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

Kjøkken i 1.etg med innredning og overflater som antas å være fra 1970-tallet. Rommet har laminat på gulv, malt glassfiberstrie (tapetlignende veggkledning) på plater og himling av Takess-plater. Dokumentasjon på utført arbeid, samsvarserklæringer eller autorisert utførelse av installasjonene er ikke fremlagt.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malt glassfiberstrie på plater, med keramiske fliser og intakte fuger over benken. Himlingen er av Takess-plater med lister og synlige skjøter, uten fuktskjolder ved visuell kontroll. Overflatene antas fra 1970-tallet og har slitasje som forventet for alderen.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av laminat uten påviste skader ved visuell kontroll. Gulvet antas fra samme periode som kjøkkenet for øvrig, og forventet levetid for laminat er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Laminat har en kjerne av trefiberplate som tåler vann dårlig. Slitasjelaget og skjøtene slites ned av daglig ferdsel, slik at vannsøl lettere trekker inn i kjernen. **Konsekvens:** Vannsøl ved oppvask og matlaging kan trekke inn i skjøtene og gi varig oppsvulming av gulvbordene. **Tiltak:** Nytt gulvbelegg må påregnes ved neste vedlikehold.
Ventilasjon TG 1	Ventilator av typen Whirlpool over kokesonen med utblåsning til friluft. Komfyr er ikke montert ved befaringen. Komfyrvakt er ikke montert; dette er krav etter dagens forskrift, men ikke for kjøkken fra denne perioden.
Vann-/avløp TG 3	Eldre avløpsrør av plast under kum med synlig svetting, mørke avleiringer og misfarging i rørskjøtene. Vannrør av kobber har misfarging ved koblingene. Skapbunnen under kum er uten synlige fuktskjolder. Lekkasjestopper er ikke montert. Dette var ikke krav for kjøkken fra denne perioden. **Årsak til forhøyet TG:** Pakninger og skjøter i aldrende avløpsrør av plast tetter dårligere over tid, slik at vann siver ut og avsetter belegg i skjøtene. Misfargingen ved kobberkoblingene er forenlig med langvarig fuktpåkjenning og korrosjon i overgangene. **Konsekvens:** Drypp fra skjøtene kan gi fuktskade i skapbunnen og videre ned i gulvet under kjøkkenbenken. Uten lekkasjestopper kan en lekkasje fra rør eller koblinger pågå uoppdaget over tid. **Tiltak:** Avløpsrør og koblinger under kum må påregnes skiftet innen få år; skjøtene holdes under oppsyn i mellomtiden. **Kostnadsanslag:** 0 – 20 000 kr (inkl. mva) ● **Utbedres snarlig**
Innredning og utstyr TG 2	Innredning med fronter av finert spon, samt benkeplate og skrog av foliert spon. Innredningen er rundt 56 år gammel, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C er passert med god margin. Fugen mot vegg og rundt kum er intakt ved visuell kontroll. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Foliert sponplate er avhengig av at folie og kantbånd fremsto tette ved befaring. Med alderen mister folie og fuger heft, og sponplatekjernen blir sårbar for svelling ved vannsøl. **Konsekvens:** Fukt ved kum og benkeplateskjøter kan få platen til å ese opp, og skap og benk vil etter hvert miste funksjon og tetthet. **Tiltak:** Utskifting av innredningen må påregnes innen få år. **Levetid:** **224 %** • 56/25 år



Bilde 16 · Kjøkken



Bilde 17 · Kjøkken

INNVENDIG

Toalettrom

TG 1

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

Separat toalettrom i 1. etasje med fliser på gulv, tapet på veggene og malte plater i himlingen. Rommet har ikke servant, og det foreligger ingen dokumentasjon på renovering, utførende eller samsvarserklæringer. Alderen på overflatene er ikke kjent, og selve toalettet er det eneste elementet som fremstår som nyere.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapet og himling av malte plater. Overflatene fremstår uten påviste avvik ved visuell kontroll. Tapet er ikke et fuktbestandig overflatemateriale. Rommet har likevel bare toalett, uten servant, og vannbelastningen på veggene er derfor begrenset. Overflatenes alder er ikke registrert. **Levetid:** **224 %** • 56/25 år
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av fliser med fuger. Fliser og fuger fremstår intakte ved visuell kontroll. Flisenes alder er ikke registrert. **Levetid:** **224 %** • 56/25 år
Ventilasjon	*Rommet ventileres med en ventil til naturlig avtrekk og har ikke mekanisk vifte. Ventilasjonen vurderes samlet under kontrollpunktet «Ventilasjon».*
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Nyere gulvmontert toalett i porselen med påmontert sisterne. Rommet har ikke servant. Vannrøret er synlig ved toalettets høyre side, og det er ikke registrert lekkasjesymptomer ved tilkoblingen ved visuell kontroll. Installasjonsåret for toalettet er ikke registrert. **Levetid:** **104 %** • 26/25 år



Bilde 18 · Toalettrom

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

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

Innvendige overflater er kontrollert i tilgjengelige rom og har en jevnt over eldre standard. Bruksstanden vurderes som brukelig sett i lys av alderen. Det foreligger ingen opplysninger om senere oppussing eller dokumentasjon på utførte arbeider.

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

280 % ● 56/20 år

Overflater – Vegger og himling **TG 1**	Vegger av malte plater, tapet og strie, mens himlingen er kledd med Takess-plater. Overflatene har eldre standard og bærer preg av slitasje over tid, men fremstår brukelige og i en tilstand som er forenlig med alderen ved visuell kontroll.
Overflater – Gulv **TG 1**	Gulv av laminat og vinylbelegg. Gulvbeleggene er av eldre standard, men er brukelige og har slitasje som er forenlig med alderen ved visuell kontroll.

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.

Kjellerrom under gang/stue i hovedplanet, med adkomst via luke i gulvet og en tilhørende bod med målbar takhøyde. Rommet er uinnredet, og det foreligger ingen opplysninger om renovering eller dokumentasjon på utførte arbeider.

Vegger og himling TG 1	Vegger av malt murverk og betong, med himling av trepanel og synlige trebjelker. Tilgjengelige flater fremstår tørre ved visuell kontroll, og trebjelker og panel i himlingen har ingen synlige fuktmerker. Deler av veggene er skjult av innbo og er ikke kontrollert. Utvendig fuktsikring og drenering er ikke kontrollert. Ut fra oppføringsåret må det påregnes noe fuktpåvirkning fra grunnen gjennom murverket.
Gulv TG 1	Gulv av betong uten registrerte avvik på tilgjengelige flater ved visuell kontroll. Deler av gulvet er dekket av innbo. Det er ikke dokumentert om gulvet har et kapillærbrytende sjikt, altså et lag som hindrer at fukt trekkes opp fra grunnen. Fukt kan derfor trekke opp gjennom betongen.
Tilfarergulv og utforede vegger TG 1	Vegger og gulv står med bare betong- og murflater, uten påforing eller oppforet gulv. Rommet har dermed ingen lukkede trekonstruksjoner mot terreng der fukt kan bli stående skjult.
Ventilasjon TG 2	Kjellerrommet har ingen eller bare begrenset ventilasjon. Ventilasjonsåpninger for tilluft og avtrekk er ikke synlige i rommet. **Årsak til forhøyet TG:** Rom under terreng tar opp fukt fra grunnen gjennom betong og murverk. Uten luftutskifting blir denne fukten ikke ført ut, og den relative luftfuktigheten i rommet stiger. **Konsekvens:** Fuktig luft kan over tid feste seg på kalde vegger og gi mugg og soppvekst. Trebjelkene og panelet i himlingen er særlig utsatt. Kjellerlukt kan også spre seg til boligen over. **Tiltak:** Tilluft og avtrekk må påregnes etablert i kjellerrommet innen få år.

Nedbør siste 30 dager: *109 mm (moderat) fordelt på 14 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Bilde 19 · Rom under terreng



Bilde 20 · Rom under terreng

INNVENDIG

Krypkjeller

TG 2

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

Krypkjelleren er en lav blindkjeller under den delen av bygget som ikke har kjellerrom. Dokumentasjon på konstruksjon, ventilasjon eller utført vedlikehold er ikke fremlagt. Slike krypkjellerløsninger er generelt forbundet med økt fuktrisiko.

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

258 % ● 129/50 år

Uten innvendig inspeksjon TG 2	En lav blindkjeller antas å ligge under den delen av bygget som ikke har kjellerrom. Arealet har ingen tilkomst og er ikke inspisert innvendig, og konstruksjonen er ikke åpnet. Et par ventiler i grunnmuren tyder på en form for utlufting. Luftgjennomstrømningen er likevel ikke verifisert, og ventilasjonsforholdene er ukjent. Vurderingen er gjort utvendig. **Årsak til forhøyet TG:** Uten tilkomst kan fuktnivå, tildekking av grunnen og tilstanden på bjelkelaget ikke kontrolleres, og situasjonen er derfor uavklart. Krypkjellere fra byggeårets periode ble normalt utført med bar grunn uten fuktsperre. Ved begrenset utlufting kan fuktig luft fra grunnen bli stående i rommet. Avviket vurderes i lys av at terrenget faller mot bygningen fra sørvest, vest og nordvest — overvann og markfukt tilføres da grunnen ved ringmuren og øker fuktbelastningen i kryperommet, særlig ved nedbør og snøsmelting. **Konsekvens:** Fuktig luft som blir stående i kryprommet kan over tid gi muggvekst og råteskade i bjelkelaget under gulvene. En slik skade oppdages ofte først når den viser seg i gulvene i rommene over, og mugg i kryprommet kan gi lukt i oppholdsrommene. **Tiltak:** Inspeksjonsluke til kryprommet må påregnes etablert innen få år. Bjelkelaget kontrolleres da ved stikktaking, og ventilenes luftgjennomstrømning og fuktnivået i rommet kartlegges. Er grunnen bar, må plastfolie påregnes lagt på grunnen.
Med innvendig og utvendig inspeksjon	Innvendig inspeksjon er ikke gjennomført, da kryprommet ikke har tilkomst. Vurderingen er gjort utvendig — se punktet «Uten innvendig inspeksjon».

INNVENDIG

Skadedyr

TG 2

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

Kontrollen omfatter tilgjengelige trekonstruksjoner i kjeller og på loft i en bolig av eldre konstruksjon med bærende og avstivende trevirke fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere skadedyrkontroll eller bekjempelse, og slike tiltak er ikke opplyst utført. Treverket er av høy alder, og det er ikke registrert oppgraderinger som har endret de eldre konstruksjonene.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 2	Tegn til angrep fra treborende insekter (billeangrep) registreres i trevirke av eldre dato i kjeller og på loft. Omfanget fremstår relativt begrenset i de synlige konstruksjonene. Billeangrep av denne typen forekommer ofte i boliger av tilsvarende alder, men forholdet presenteres likevel som et avvik til informasjon. Kontrollen er visuell. Konstruksjonene er ikke åpnet, og tilstanden i skjulte deler er ukjent. **Årsak til forhøyet TG:** Billeangrep i eldre konstruksjonsvirke er forenlig med perioder med forhøyet fuktinnhold i treverket. Fuktig treverk gir larvene gode levevilkår, og de gnager ganger inne i virket over flere år. **Konsekvens:** Insektene trives i fuktig treverk, så angrepet kan blusse opp igjen hvis fuktforholdene rundt treverket ikke er under kontroll.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 1

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

Pipe og ildsted i stue, med teglsteinspipe av betydelig alder og tilhørende vedovn. Rehabilitering av pipa har ferdigattest fra 2017, og Vestfold Peis og Pipe AS står som utførende i attesten. Anlegget er rehabilitert i nyere tid, og ovnen antas montert i forbindelse med rehabiliteringen. Dokumentasjon på tilsyn eller feiing er ikke fremlagt.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 1

Teglsteinspipe av betydelig alder med nytt innvendig varerør. Iht. ferdigattest ble rehabiliteringen av pipa ferdigstilt i 2017, mens eier opplyser at varerøret ble montert i 2014. Rørforingen har dermed rundt 9–12 års alder, og bare en mindre del av forventet levetid er medgått. Moderne, rentbrennende vedovn med stålkorpus og glassdør står frittstående i stue på gulvplate av stål. Ovnens alder er ikke kjent. Røykrøret av stål er ført horisontalt inn i veggen, og rosetten ved røykrørsinnføringen ligger tett inntil veggflaten. Kontrollen er visuell og omfatter synlige deler i stue. Pipeløpet innvendig og skorsteinen over tak er ikke besiktiget, og avstander til brennbart materiale er ikke målt.

Levetid: **30 %** • 9/30 år (opplyst)



Bilde 21 · Ildsteder og skorsteiner

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 3

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

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og består av naturlig ventilasjon som hovedløsning. Nyere krav til ventilasjon i oppholdsrom og våtrom ble innført etter at boligen ble oppført.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger har som regel naturlig avtrekk eller enkel mekanisk avtrekksvifte. Varmegjenvinning av ventilasjonsluft (minst 70 % virkningsgrad) kom inn som energitiltak og innebærer i praksis balansert ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte
TG 1

Luftskiftet i boligen er basert på naturlig ventilasjon, supplert med avtrekksventilator på kjøkken. Oppdriftsbasert ventilasjon gir et luftskifte som varierer med årstid, temperatur og vindforhold.

Toalett og rom med avtrekk
TG 3

Toalett og rom med avtrekkskrav har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Under våtrom er det registrert at badet mangler ventilasjon i form av avtrekk og tilluft. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk fra bad (TEK17 § 13-2).
Årsak til forhøyet TG: Ventilasjonsløsningen er ikke oppgradert med avtrekkspunkt fra våtrom. Uten avtrekk og tilluft er luftskiftet i badet avhengig av utettheter og opplufting, og fuktig luft fra dusj og bad fjernes ikke effektivt.
Konsekvens: Fuktig luft kan bli stående i badet og gi kondens på kalde flater. Over tid kan dette gi muggvekst og fuktskader på vegger og himling.
Tiltak: Mekanisk avtrekk fra badet med avkast til det fri må påregnes etablert innen få år. Tilluft sikres samtidig via ventil eller luftespalte ved dør.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
● **Utbedres snarlig**

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 er sammensatt av rørdeler fra ulike tidsperioder. Det omfatter innvendige vann- og avløpsledninger, to varmtvannsberedere og utvendige stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, og det er ikke registrert privat septikanlegg.

Anlegget har både opprinnelige deler fra byggeår og senere fornyede deler, hovedsakelig fra 1970-tallet. Kommunens arbeider i området på 2000-tallet antas å ha fornyet ledningene frem til tomtegrensen. Samlet FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer og kvitteringer for anlegget er ikke fremlagt.

Byggteknisk forskrift: Eldre boliger har typisk innstøpte rør uten mulighet for utskifting og uten synliggjøring av lekkasje, mens dagens krav er rør-i-rør og lekkasjestopp. Kravet («Rør-i-rør og lekkasjesynliggjøring») ble innført med TEK10 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Vannledninger
TG 2

Innvendige trykkvannsrør av kobber med messingkoblinger og messingventil, antatt lagt rundt 1970 og dermed ca. 56 år gamle. Vannledningen er ført opp av gulvet bak badekaret. Der er rørene trange å komme til, og kontrollmuligheten er minimal. Grønnspon er synlig ved koblingene, mens ventil og rørdeler er delvis dekket av isolasjon og støvbelegg. Veggflatene rundt rørene har mørk misfarging. Forventet levetid for kobberrør iht. NS 3600 Tabell C.5 er passert. Kun synlige rør er vurdert, og rør i vegg og gulv er ikke kontrollert.
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør i denne alderen er utsatt for punktkorrosjon. Det er lokal tæring på innsiden av røret som over tid gir små hull, og vannkvaliteten avgjør hvor raskt den utvikler seg. Grønnsponet ved koblingene er forenlig med korrosjon i skjøtene. Plasseringen bak badekaret gjør at koblinger og rørføring ikke kan følges opp løpende.
Konsekvens: En lekkasje kan renne inn i vegg og gulv bak badekaret uten å bli oppdaget før skaden har spredt seg. Over tid kan det gi fuktskade i tilstøtende vegg- og gulvkonstruksjon, også mot våtrommet.
Tiltak: Fuktmåling i veggflaten ved den mørke misfargingen må påregnes før videre bruk. Kobberrørene må påregnes skiftet innen få år, med ny rørføring der koblingene er tilgjengelige for kontroll.
Levetid: **187 %** • 56/30 år

Avløpsledninger
TG 2

Avløpsrørene i kjelleren er av støpejern (soilrør) av eldre dato, med muffeskjøter og bolteklemmer. Overflaterust og avflassing er synlig på rør og skjøter. Anlegget har i tillegg avløpsrør av plast fra 1970-tallet. For støpejernsrørene er forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 passert, og for plastrørene er den i stor grad medgått. Kun synlige rør er vurdert, og skjulte avløpsstrekk er ikke kontrollert.
Årsak til forhøyet TG: Støpejernsrør tæres innenfra ved grafittkorrosjon. Jernet løses gradvis opp, mens et sprøtt skjelett av grafitt blir igjen, slik at røret kan se helt ut selv om godset er porøst. Overflaterusten er forenlig med at korrosjonen også pågår utvendig. Plastrørene har en alder der restlevetiden er begrenset.
Konsekvens: Gamle støpejernsrør kan sprekke eller begynne å lekke når de belastes. Avløpsvann kan da renne ut i kjelleren og inn i tilstøtende konstruksjoner, og det er usikkert hvor lenge anlegget vil fungere.
Tiltak: Støpejernsavløpet i kjelleren og de eldste plastrørene må påregnes skiftet innen få år. Skjulte avløpsstrekk kartlegges med kamerainspeksjon før omfanget fastsettes.

Levetid: **430 %** • 129/30 år

Varmtvannsbereder/ varmesentral
TG 2

Boligen har to varmtvannsberedere. I underskap på kjøkkenet står en eldre, mindre bereder av ukjent alder. På badet er en større, vegghengt bereder av fabrikat OSO montert over badekaret. Alderen er ukjent, men berederen fremstår visuelt som yngre enn 20 år. Kapslingen har ingen synlige avdrypp eller fuktskjolder. Typeskilt med produksjonsår, sikkerhetsventil og avløp fra ventilen var ikke synlige ved befaringen.
Årsak til forhøyet TG: Berederen på kjøkkenet er eldre, men alderen er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 punkt C.8. Korrosjon på innsiden av tanken utvikler seg uten å synes utenfra. For berederen på badet kan det ikke bekreftes at sikkerhetsventilen har avledning til avløp.
Konsekvens: En eldre bereder kan begynne å lekke uten forvarsel. Vannet kan da renne ut i kjøkkenskapet og videre ned i gulvet under.
Tiltak: Berederen på kjøkkenet må påregnes skiftet innen få år. På badets bereder kontrolleres typeskilt, sikkerhetsventil og avledning fra ventilen ved neste vedlikehold.

Levetid: **369 %** • 129/35 år

Vannledninger (utvendig)
TG 2

Stikkledningen for vann ligger i bakken og er ikke kontrollert. Larvik kommune utførte vann- og avløpsarbeider i området på 2000-tallet. Ledningen forventes derfor å være skiftet til plast frem til tomtegrensen, men de nye rørene er ikke ført inn i bygningen. Strekket mellom tomtegrensen og bygningen har ukjent alder og materiale.
Årsak til forhøyet TG: Den private delen av stikkledningen, mellom tomtegrensen og bygningen, er ikke forventet å være omfattet av kommunens utskifting. Alder og materiale er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 Tabell C.5.
Konsekvens: En gammel vannledning i bakken kan lekke uten at det synes på overflaten. Vann kan da renne mot grunnmuren og inn mot kjelleren.

Levetid: **55 %** • 22/40 år

Avløpsledninger (utvendig)
TG 2

Utvendige avløpsledninger ligger i bakken og er ikke kontrollert. Ved kommunens arbeider i området på 2000-tallet forventes avløpsledningen å være skiftet til plast frem til tomtegrensen. De nye rørene er ikke ført inn i bygningen. Strekket mellom tomtegrensen og bygningen har ukjent alder og materiale. Det er sannsynligvis koblet til det eldre støpejernsavløpet i kjelleren.
Årsak til forhøyet TG: Den private delen av avløpsledningen er ikke forventet å være omfattet av kommunens utskifting. Alder og materiale er ukjent, og den fremtidige funksjonen er derfor usikker iht. NS 3600 Tabell C.5.
Konsekvens: Eldre avløpsledninger i bakken kan sprekke eller tettes over tid. Det kan gi tilbakeslag i avløpet og avløpsvann i grunnen rundt bygningen.

Levetid: **322 %** • 129/40 år

Septik/slamavskiller

Ikke aktuelt. Iht. kommunal byggesak er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsnett, og privat septikanlegg eller slamavskiller er ikke registrert.

Oljetank (utvendig)

Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 22 · VVS



Bilde 23 · VVS



Bilde 24 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er av lakkert metall og står i loftsbod. Det har 14 porselens skrusikringer på keramiske sokler i to rekker, og anlegget har kun skrusikringer. Hovedsikringen er på 50 A med kabeltverrsnitt 3x16 mm². En selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert nederst i skapet. Jordfeilbryter og overspenningsvern er ikke synlig i skapet.

Kursfortegnelsen er håndskrevet, ligger i dørlommen og har ikke kjent installatør. Den oppgir syv kurser. Stue og teknisk komfyr har hver 16 A med kabel 2x2,5 mm². Lys 2. etasje, lys gang og kjøkken, og lys soverom, gang, bad og WC har hver 10 A med kabel 2x1,5 mm². Vaskemaskin har 10 A med kabel 2x2,5 mm². Kursnummer 1 er i fortegnelsen oppført som hovedsikringer. Linje 7 og 8 har uryddig føring, og kursnummer og innhold kan derfor være forskjøvet.

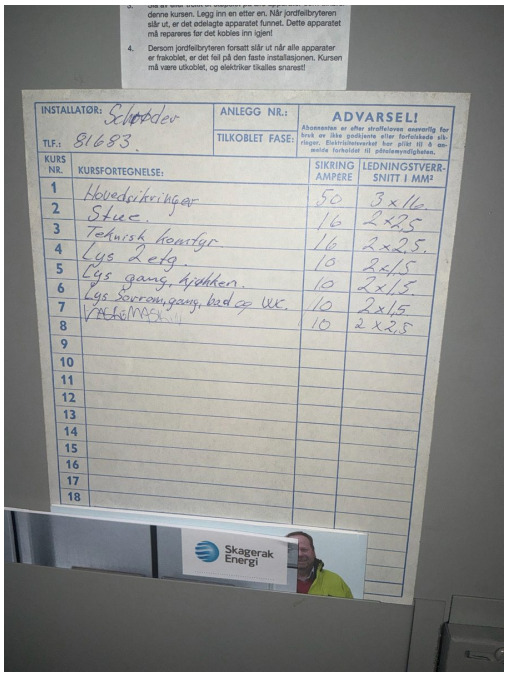
Samsvarserklæring er ikke fremlagt under befaringen, og det foreligger ingen annen dokumentasjon på anlegget. Alder og eventuelle senere oppgraderinger lar seg derfor ikke verifisere. Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

Anlegget er av eldre standard med skrusikringer og uten jordfeilvern. Dette gir redusert personsikkerhet og økt brannrisiko sammenlignet med dagens krav, og oppgradering må påregnes. Anlegget er kun besiktiget visuelt, uten inngrep eller elektrisk måling. Kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person anbefales.

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



Bilde 25 · Elektrisk anlegg



Bilde 26 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert i boligen. Om varslerne er seriekoblet er ikke registrert ved befaringen.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat, Bavaria PG 6 T med 6 kg ABE-pulver, står løst på gulv uten veggfeste. Manometeret viser nål i grønt felt, og slange og håndtak fremstår intakte. Kontrolletiketten viser kontroll utført 5/24 med neste kontroll 5/29, mens serviceetiketten angir neste service 5/34.*
Rømningsveier	*Rømningsveier går via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Bygget fremstår som én branncelle uten innvendige brannskiller. Brannskille mot nabobebyggelsen, som ligger tett inntil eiendommen, kan ut fra byggeårets standard ikke forventes å være anlagt.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Mangel av håndløper i trappa registreres.*
Varmtvannssikring	*Det er ikke registrert opplagte HMS-avvik knyttet til varmtvannssikring ved den visuelle befaringen. Tappevanntemperaturen er ikke målt.*
Andre HMS-avvik	*Ingen øvrige HMS-avvik registrert ved befaringen.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsperre er ikke anlagt mot grunnen, og det er ikke foretatt radonmåling. Fraværet av sperre samsvarer med at det ikke var krav til radonsikring da boligen ble oppført. Dagens TEK17 § 13-5 krever radonsperre mot grunnen og et årsmiddel på maksimalt 200 Bq/m³.

Boligen har rom under terreng og krypkjeller. Disse er konstruksjoner mot grunnen, der radonholdig jordluft kan trenge inn gjennom utettheter. Radonnivået i boligen er derfor ukjent. Radon er usynlig og luktfri, og nivået kan bare fastslås ved måling.

Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³, og grenseverdien er 200 Bq/m³ (Strålevernforskriften § 6). Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig. 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

Toalettrommet uten sluk: vannet har ingen vei ut

Et toalettrom har vanntilkobling til servant og WC, men mangler dusj og sluk — og nettopp fraværet av sluk skiller det fra et våtrom. Der våtrommet har membran med fall til sluk som leder et søl bort, finnes ingen slik nødutgang for vannet i et rom uten sluk. Lekkasjevann fra en tilkobling, pakning eller gjennomføring blir derfor ikke drenert vekk, men kan trekke ned i gulvet og inn i konstruksjonen. Regelverket krever fuktbestandige materialer og at lekkasjer skal bli synlige, men vann som samler seg bak innredning eller under gulvbelegget kan ligge skjult en stund før det gir seg til kjenne. Manglende sluk kan dermed gjøre en skjult lekkasje verre, ikke tryggere.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (TEK17) (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

Krypkjellerens fuktparadoks

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

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

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

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

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

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3.

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.

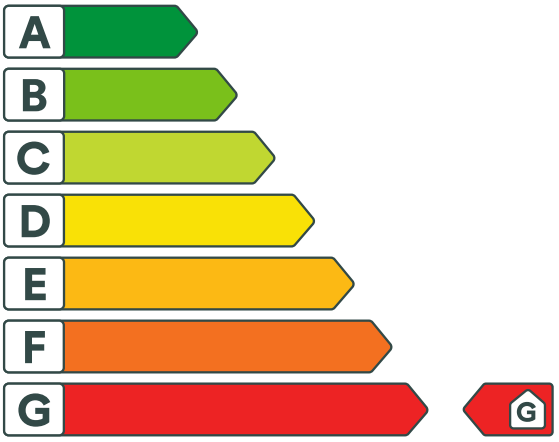
Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden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

enova

Energiattest



Adresse **Bekkegata 5, 3264 LARVIK**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371548**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163066505**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **514,26**

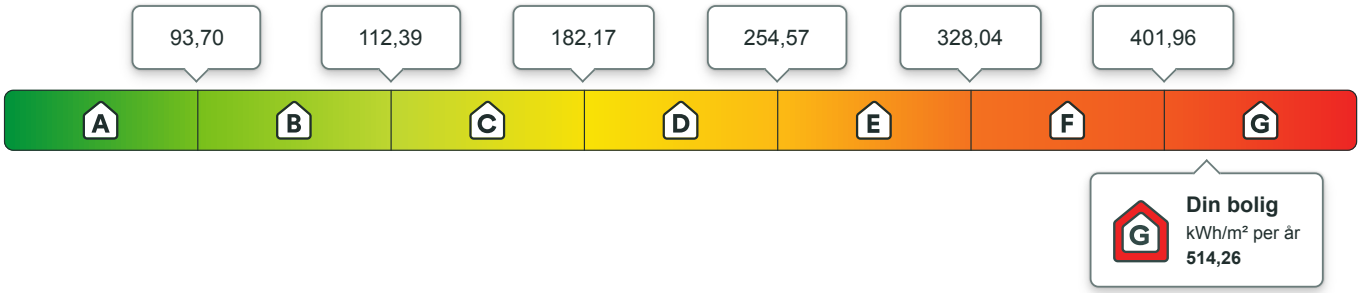
Bekkegata 5, 3264 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
48 149,09	**523,36**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bekkegata 5, 3264 LARVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bekkegata 5, 3264 LARVIK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: 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.

Leinæs & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Bekkegata 5, 3264 LARVIK

23 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bekkegata 5	Bekkegata 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

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

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

Ja. 18 år i mitt barndomshjem, fra alder 5 år til 21 år.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bolig ble overtatt av mine foreldre i 1971.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eiere har bodd i boligen fra 1971 fre, 12.10.2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Fjelberg, Trude

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt om tak på huset. Skiftet loftsluke samtidig.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt rør i pipe. Ny vedovn.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold Peis og Pipe AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Skiftet vindu soverom første etasje mot Stavernsveien.

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Barnebarn som er utdannet tømrer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Terje Ringdal

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nytt i 2016.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43222715

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trude Fjelberg	**2026-10-23**

Identification

bankID Trude Fjelberg

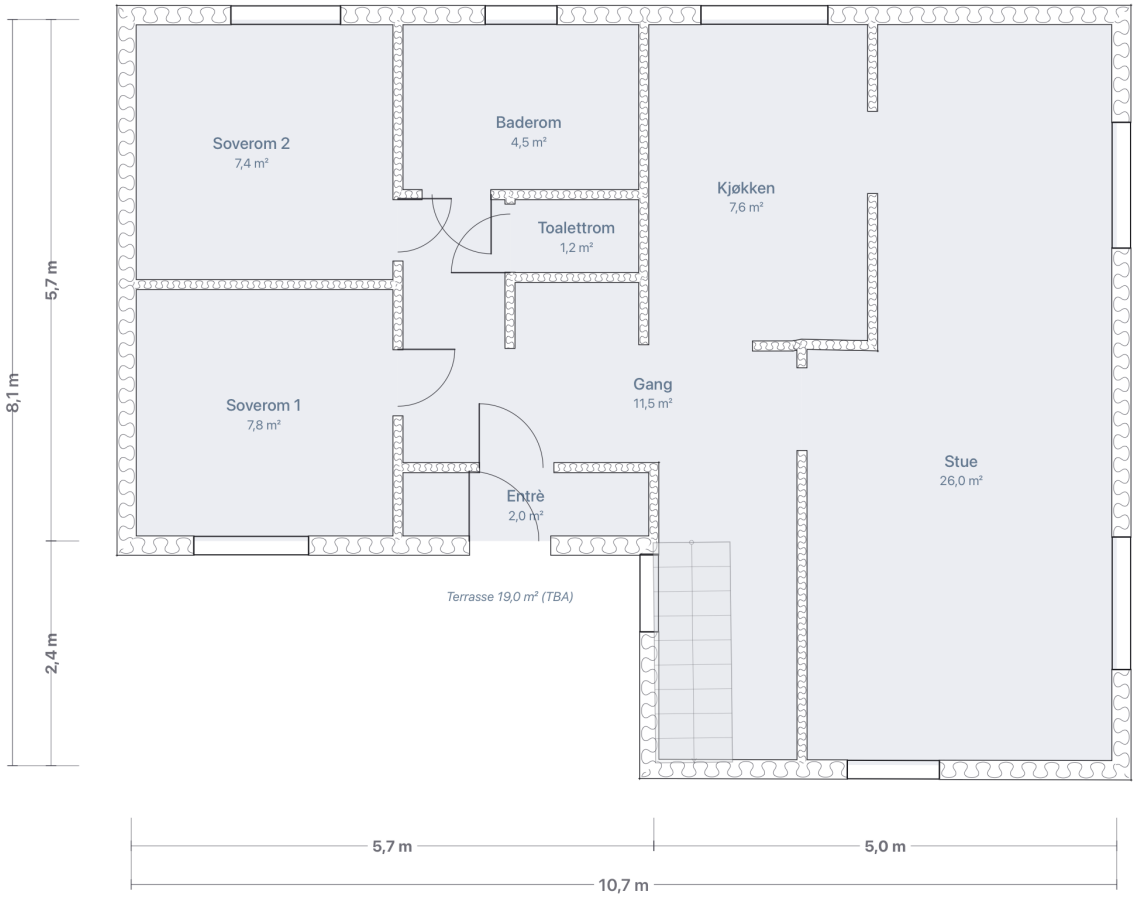
Signicat

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

Bekkegata 5

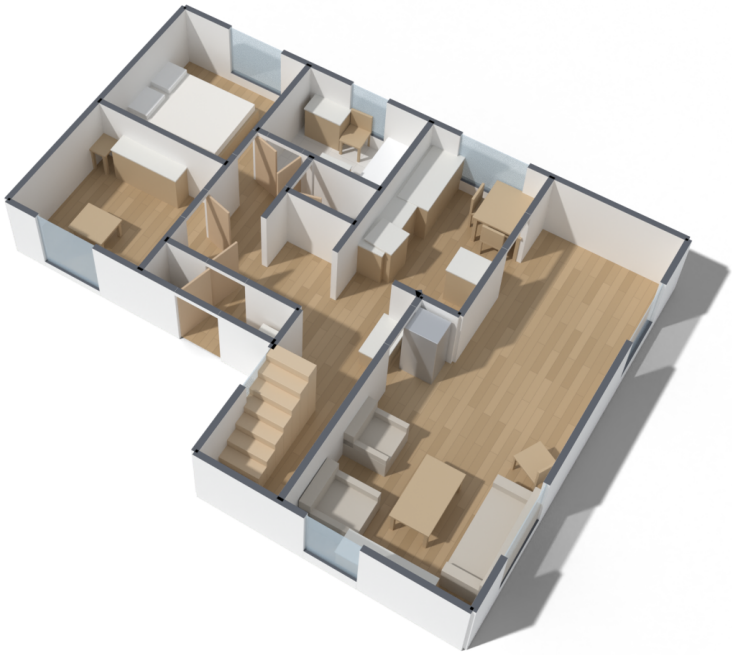
3264 LARVIK

Plantegning — 1. etasje



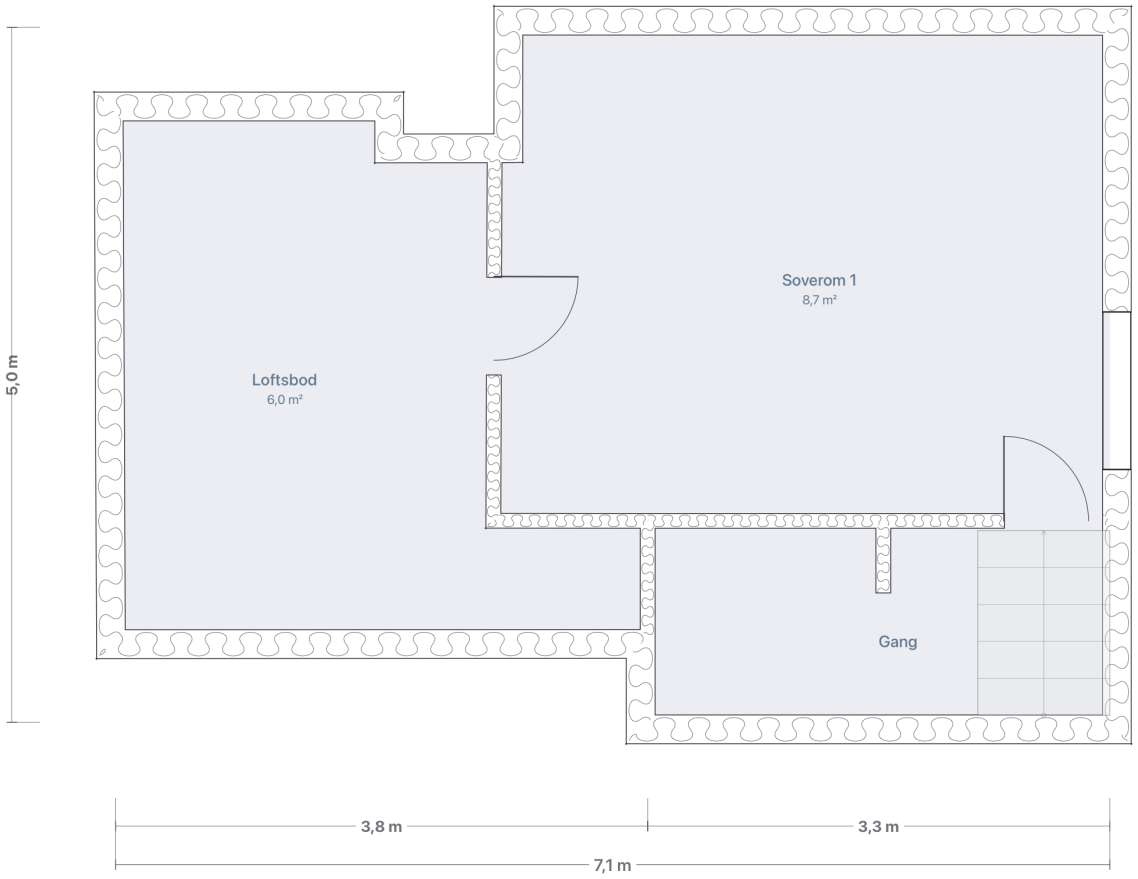
Plantegningen er laget fra en digital romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse, ikke en oppmålingstegning eller godkjent byggetegning. Vegger, dører og vinduer kan være unøyaktig plassert, mangle eller være feiltolket, for eksempel et vindu vist som en dør. Veggtykkelsene er standardverdier og ikke målt. Veggtyper og materialsymboler er forenklet, kan bygge på antakelser og er ikke nødvendigvis korrekte; tegningen viser ikke bæring eller isolering. Mållinjene viser avstand mellom skannede veggflater og er veiledende. Romnavnene sier ikke noe om hvilken bruk som er godkjent. Ved avvik går tilstandsrapportens tekst foran tegningen. Er nøyaktige mål vesentlige for leseren, må leseren selv innhente målinger.

3D-illustrasjon — 1. etasje



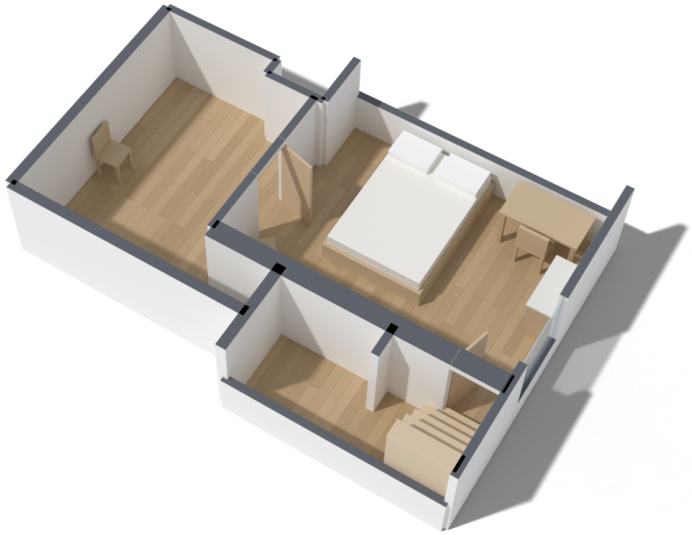
3D-illustrasjonen er laget fra samme romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse. Veggtyper, materialer, gulv- og veggoverflater, farger og lys er generiske og samsvarer ikke nødvendigvis med boligen. Møbler og inventar er forenklet gjengitt ut fra skanningen. Mål, takhøyder og konstruksjon skal ikke leses ut av illustrasjonen. Forbeholdene for plantegningen gjelder også her.

Plantegning — 2. etasje



Plantegningen er laget fra en digital romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse, ikke en oppmålingstegning eller godkjent byggetegning. Vegger, dører og vinduer kan være unøyaktig plassert, mangle eller være feiltolket, for eksempel et vindu vist som en dør. Veggtykkelsene er standardverdier og ikke målt. Veggtyper og materialsymboler er forenklet, kan bygge på antakelser og er ikke nødvendigvis korrekte; tegningen viser ikke bæring eller isolering. Mållinjene viser avstand mellom skannede veggflater og er veiledende. Romnavnene sier ikke noe om hvilken bruk som er godkjent. Ved avvik går tilstandsrapportens tekst foran tegningen. Er nøyaktige mål vesentlige for leseren, må leseren selv innhente målinger.

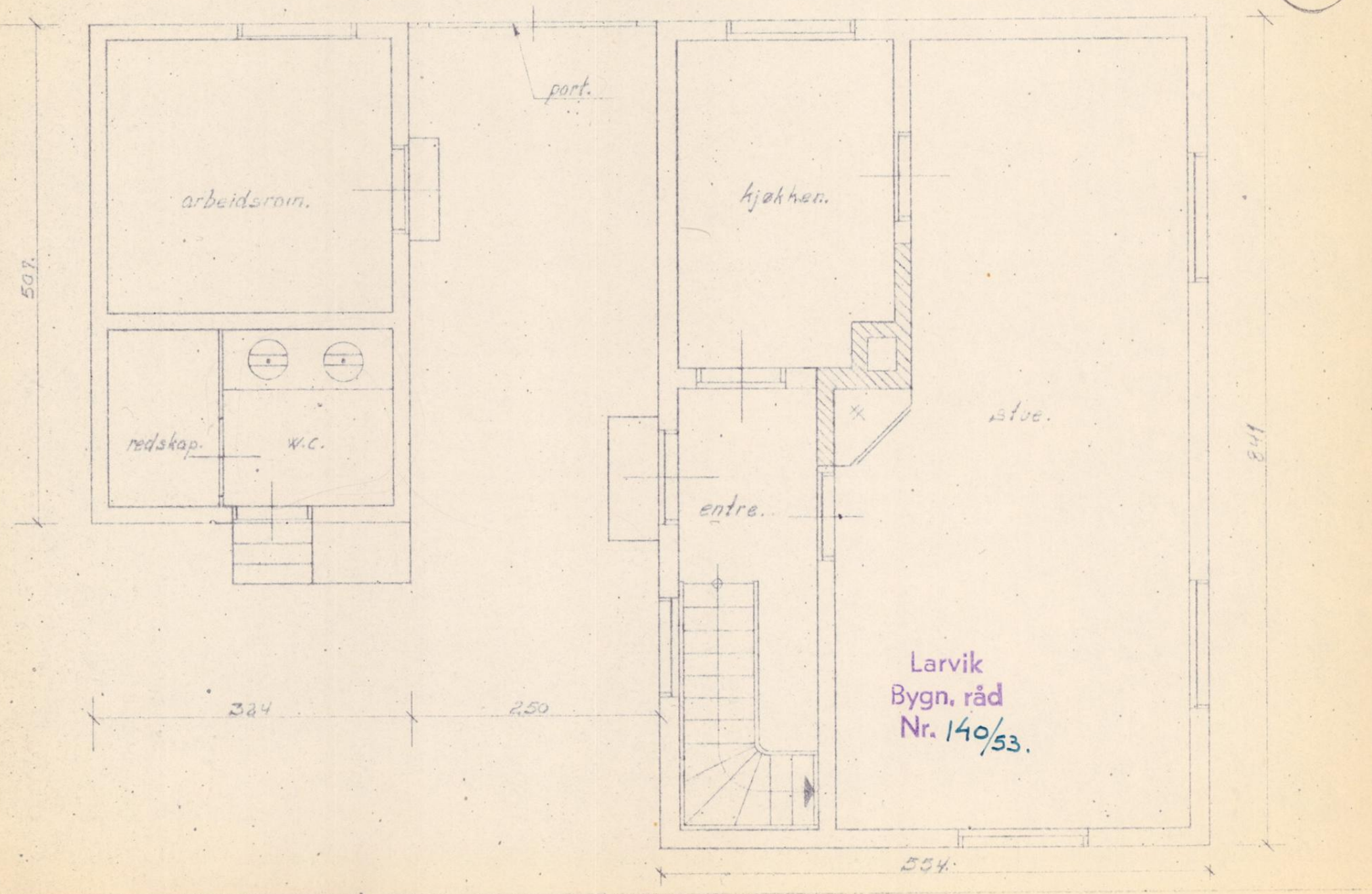
3D-illustrasjon — 2. etasje



3D-illustrasjonen er laget fra samme romskanning og er kun å anse som en prinsippskisse. Veggtyper, materialer, gulv- og veggoverflater, farger og lys er generiske og samsvarer ikke nødvendigvis med boligen. Møbler og inventar er forenklet gjengitt ut fra skanningen. Mål, takhøyder og konstruksjon skal ikke leses ut av illustrasjonen. Forbeholdene for plantegningen gjelder også her.

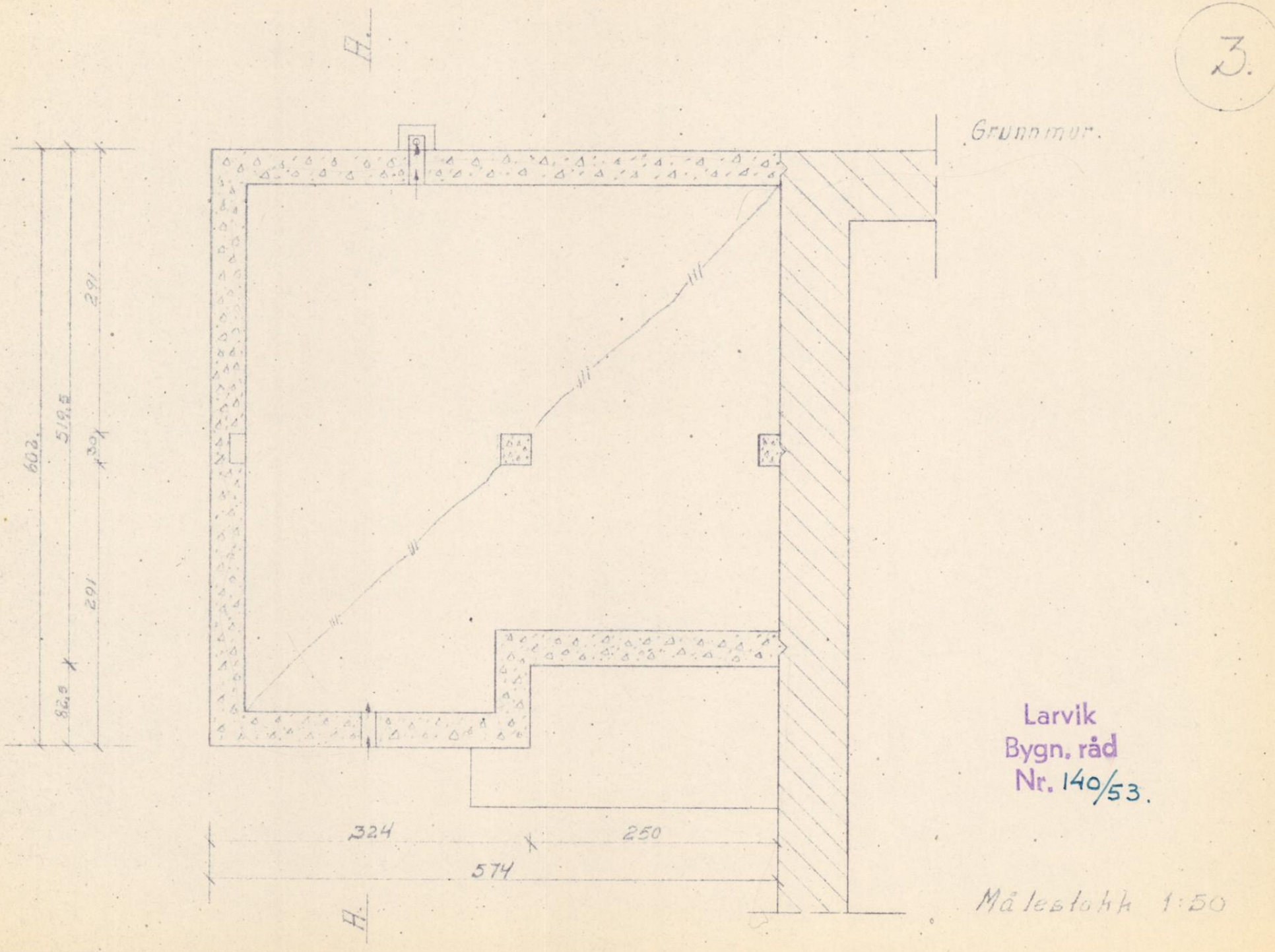
I. etasje og atkvs. igjen.

2.



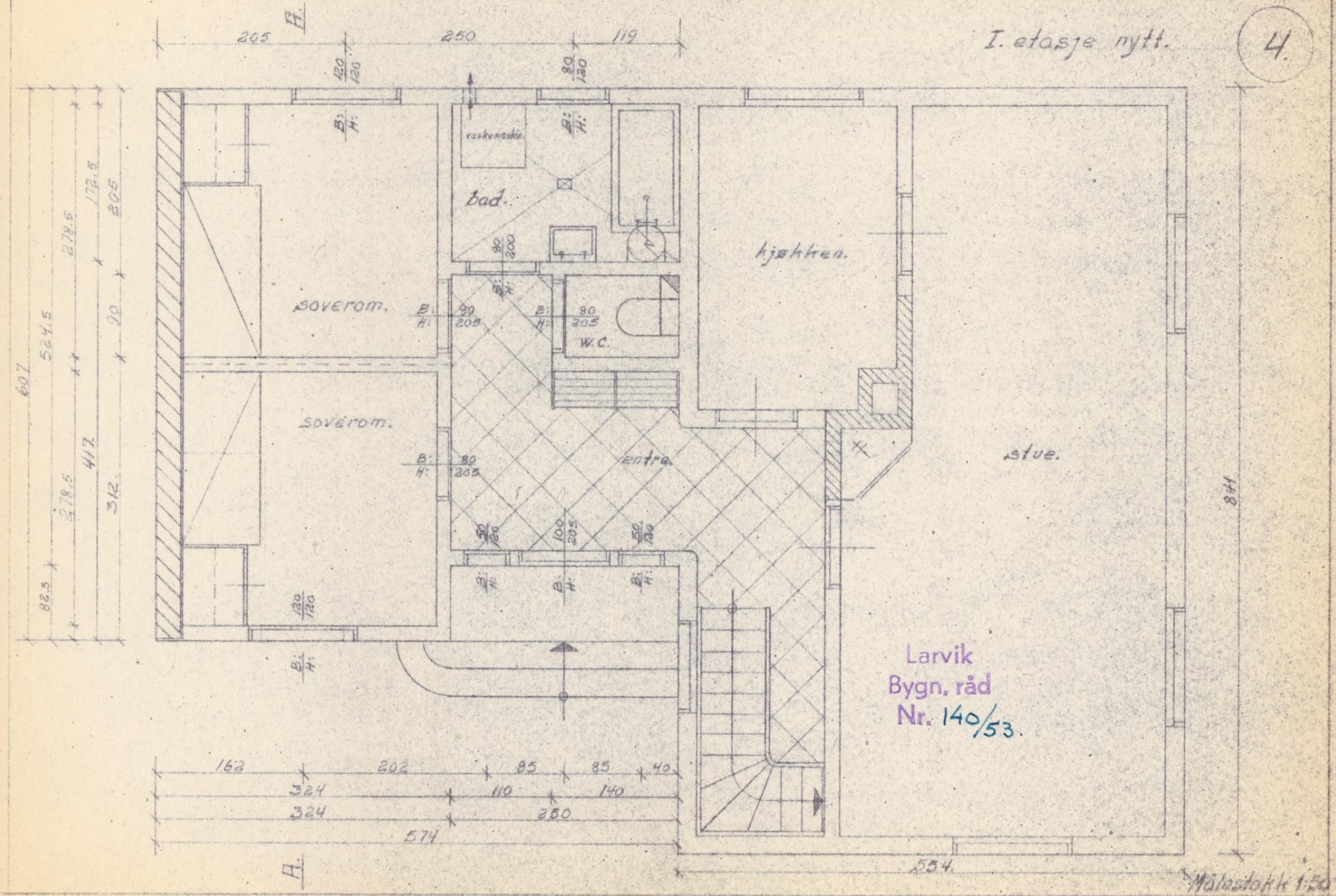
Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.

3.

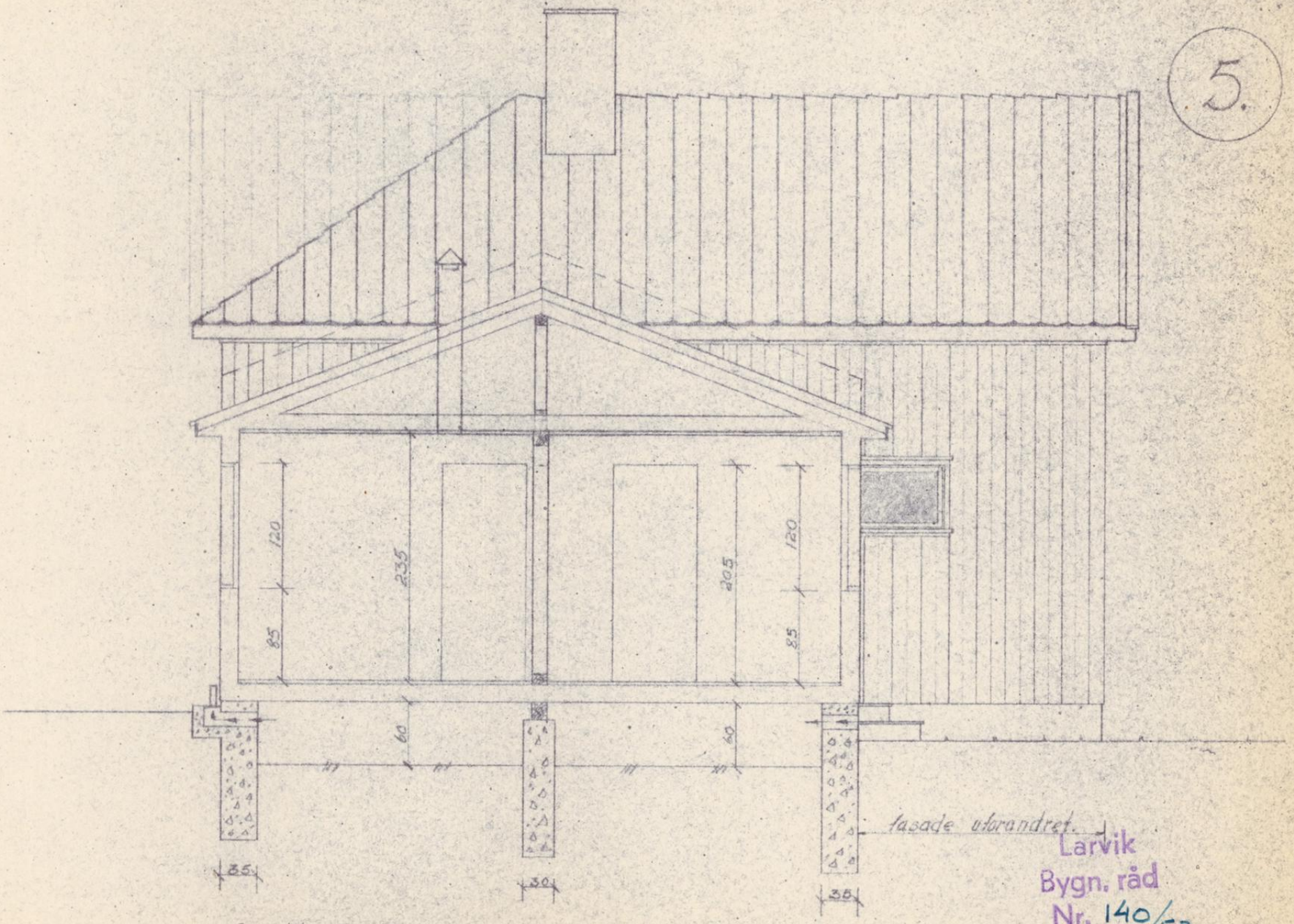


Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.

Målestokk 1:50


I. etasje nytt.
4.
F.
A.
205
250
119
120/120
80/120
vaskemaskin.
bad.
80/200
hjørnet.
soverom.
soverom.
W.C.
entre.
stue.
80/205
100/205
50/120
120/120
80/80
60/120
607
524.5
278.5
172.5
205
417
312.
20
82.5
278.5
841
162
202
85
85
40
324
110
140
324
260
574
534
Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.
Målestokk 1:50

5.



fasade uforandret.

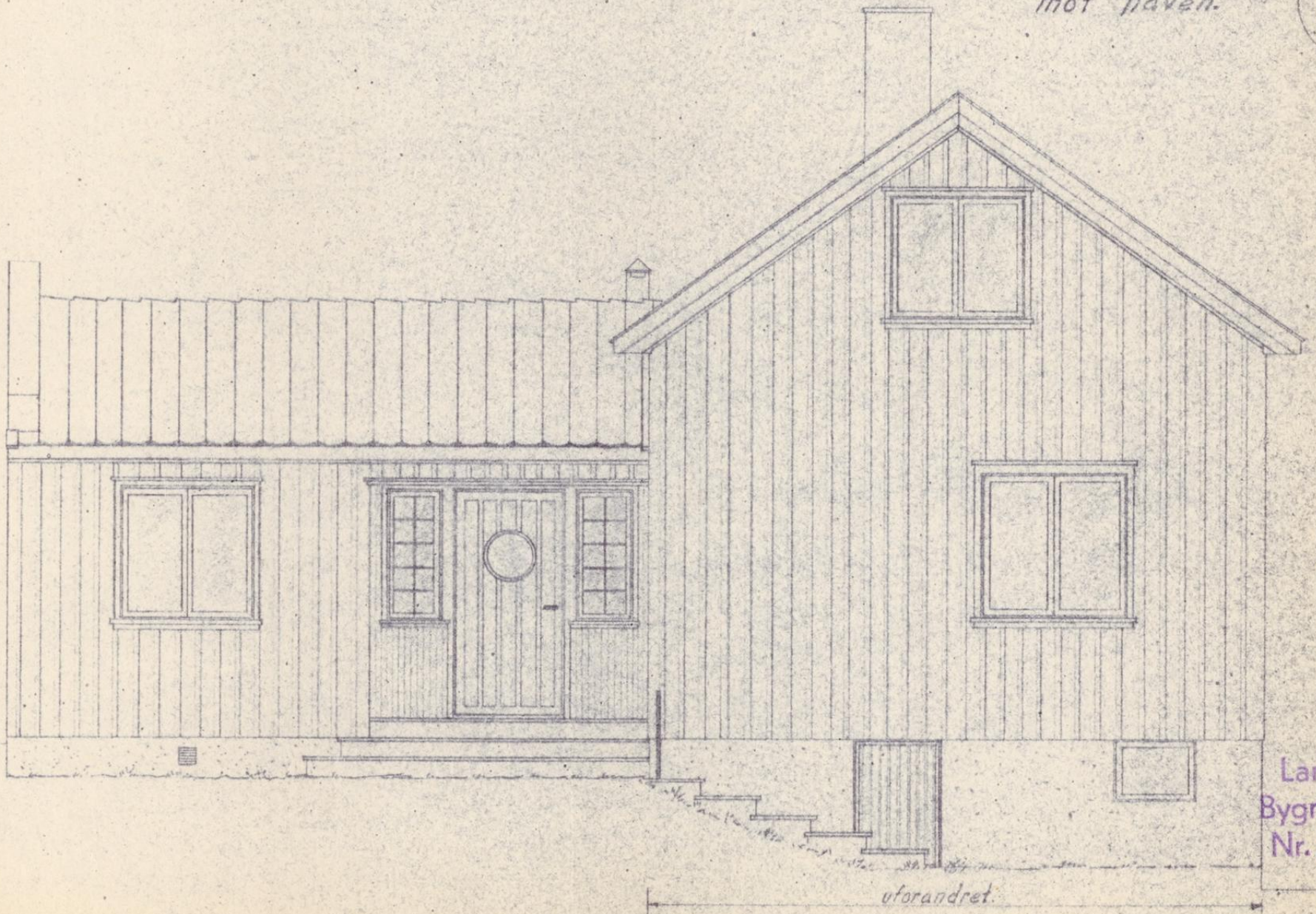
Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.

Snitt A.-A.

Målestokk 1:50

mot haven.

6.

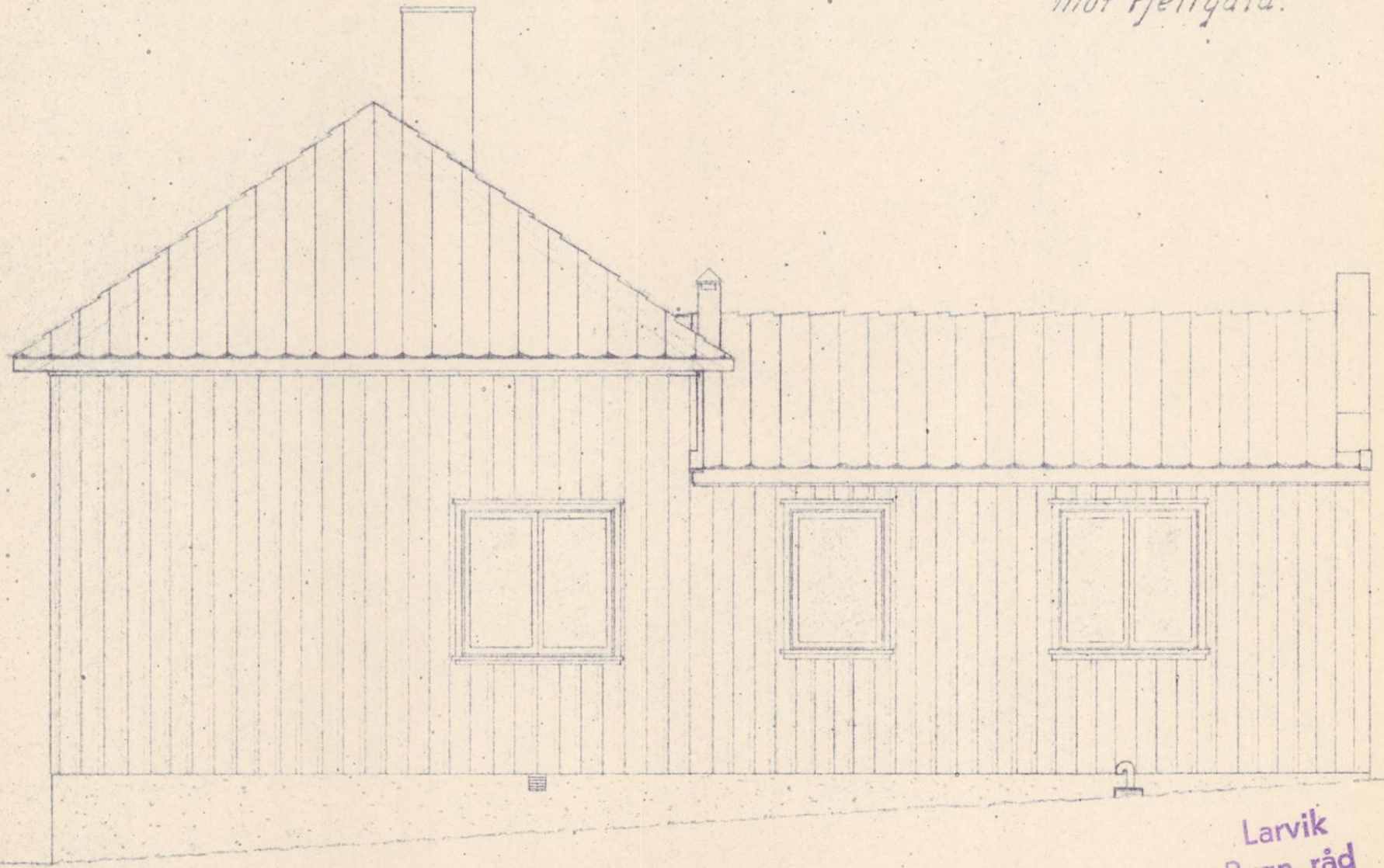


Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.

Målestokk 1:50

mot Fjellgata.

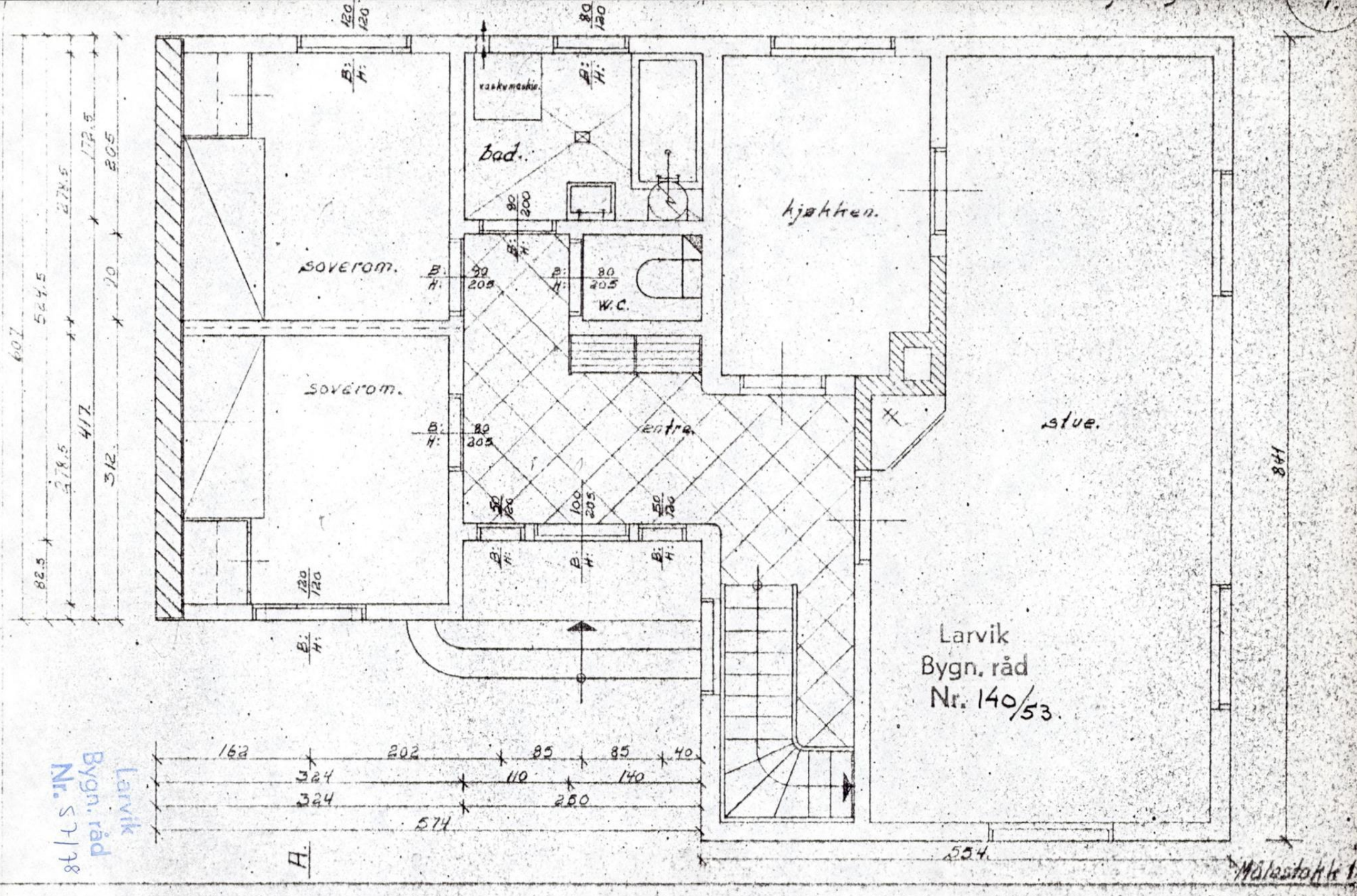
7.



utforandret.

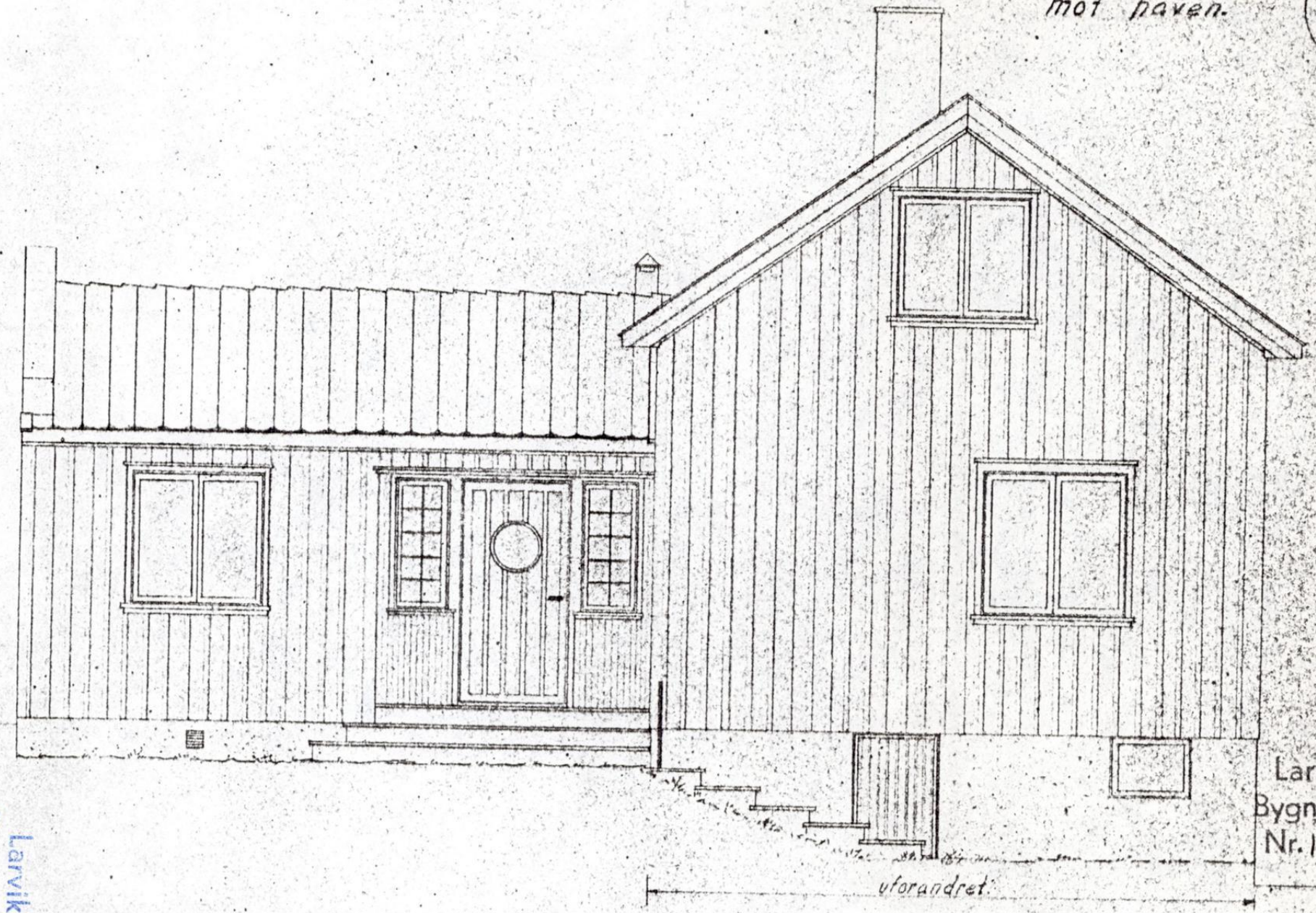
Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.

Målestokk. 1:50


soverom.
soverom.
bad.
vaskemaskin.
W.C.
entre.
hjørnet.
stue.
Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53.
A.
Målestokk 1:
Larvik
Bygn. råd
Nr. 84/75

mot haven.

6.



Larvik
Bygn. råd
Nr. 140/53

Bygn. råd
Larvik
Nr. 57/78

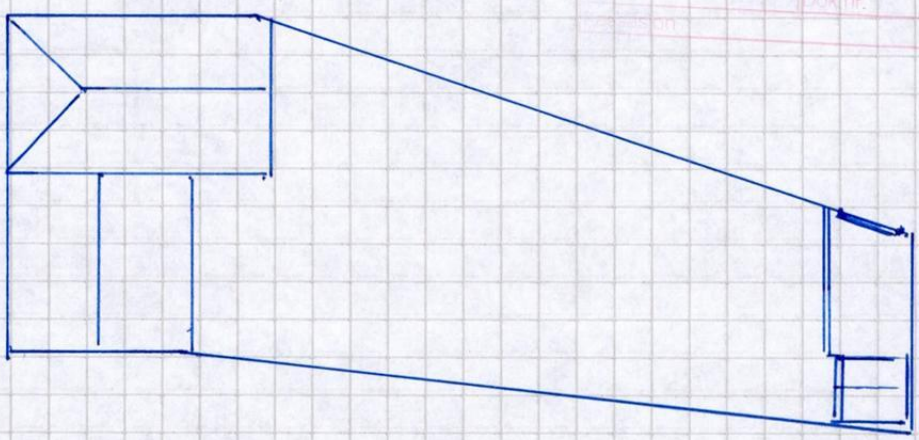
Målestokk 1:50

BEKKEGATA 5

OVERSIKT TOMT IDAG

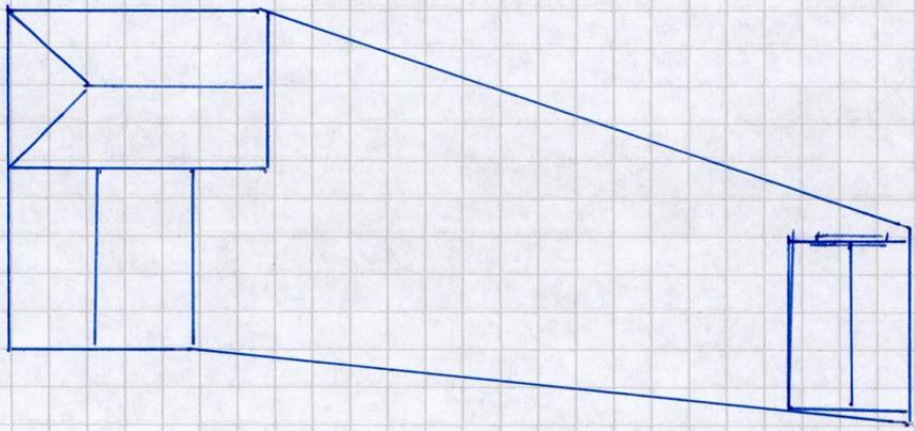
MÅLESTOKK: 1:250

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Saksbeh
JAN 2001
Ark.kode P
Ark.kode S
Dok.nr.
Løpenr.

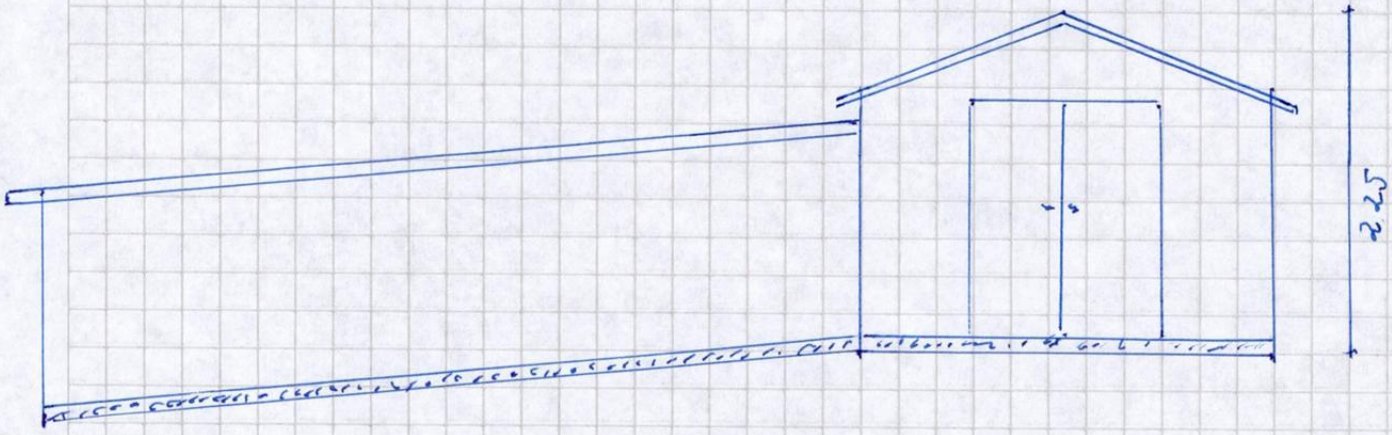


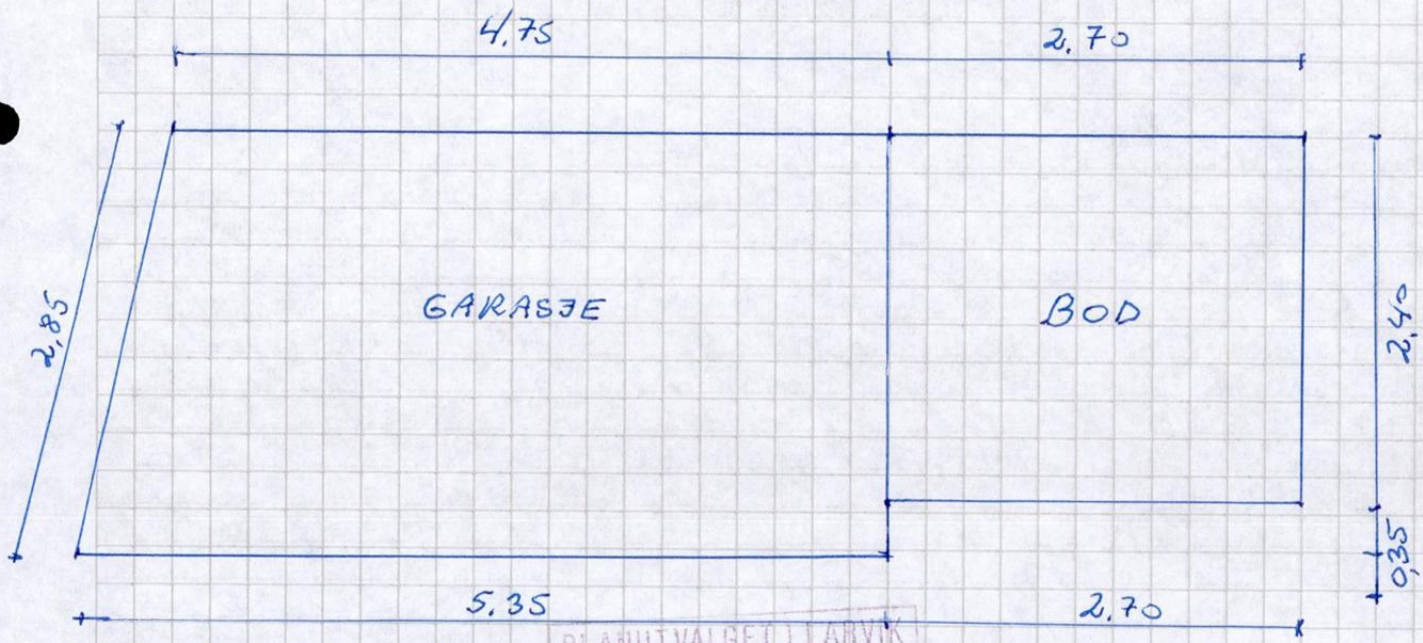
PLANUTVALGET I LARVIK
2001 / 0389

PLASSERING NYBYGG



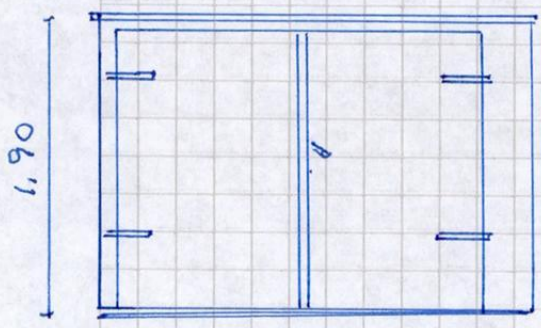
BEKKEGATA 5.





PLANUTVALGET I LARVIK
2001 / 0389

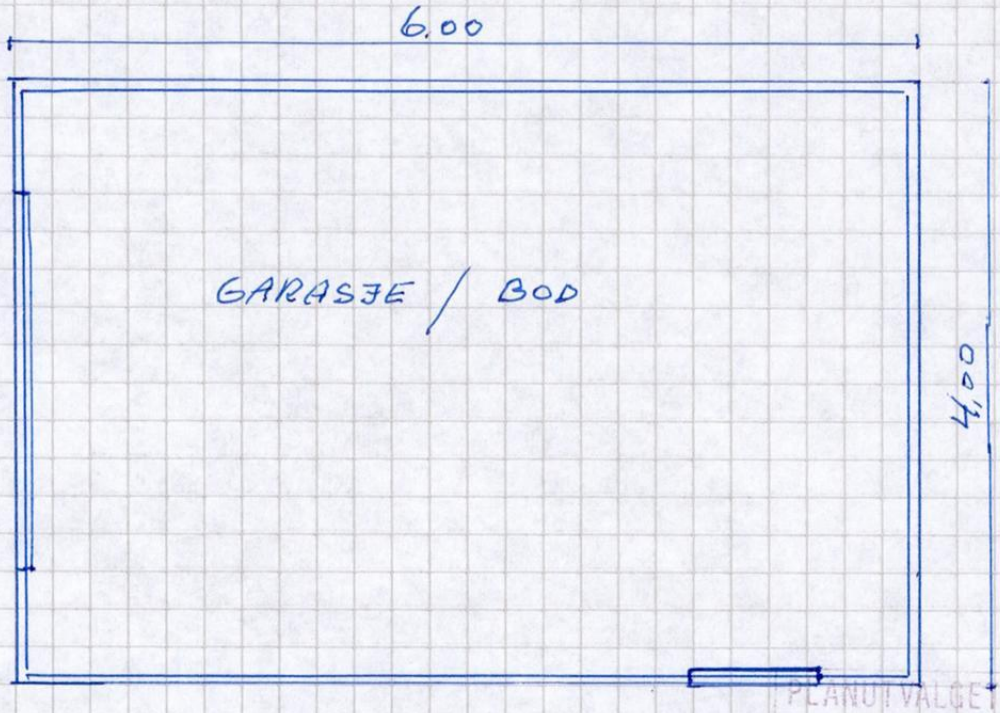
NÅVÆRENDE BYGG



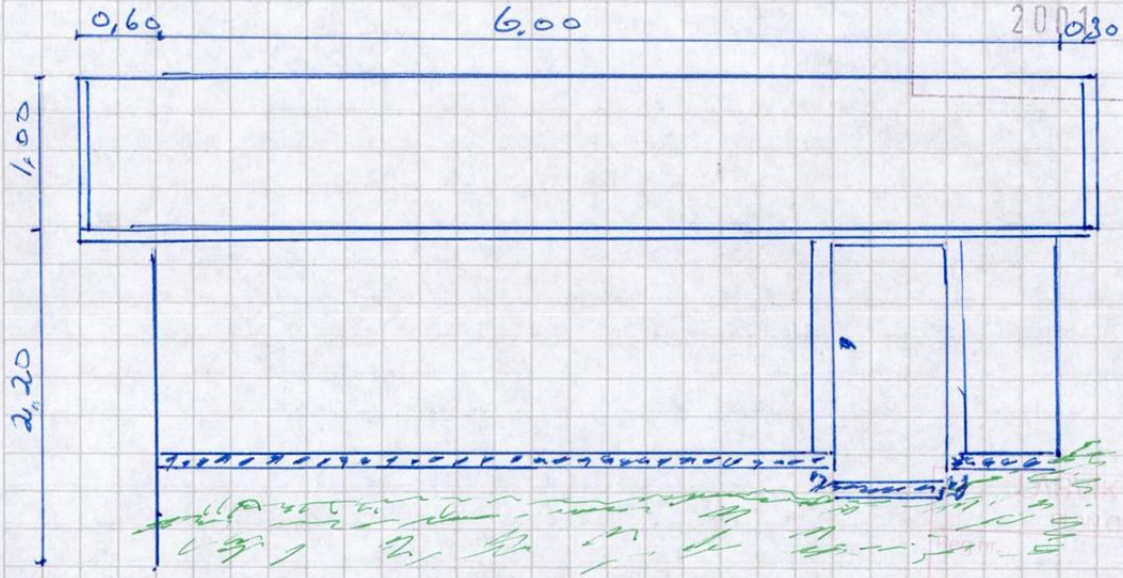
TOMTEFORHOLD	:	SKRÅ TOMT
MÅL	:	1 : 50
GRUNNFLATE	:	CA 18,0 M2
STØRSTE BREDDE	:	2,7 M
STØRSTE LENGDE	:	8,05M

15 JAN 2001

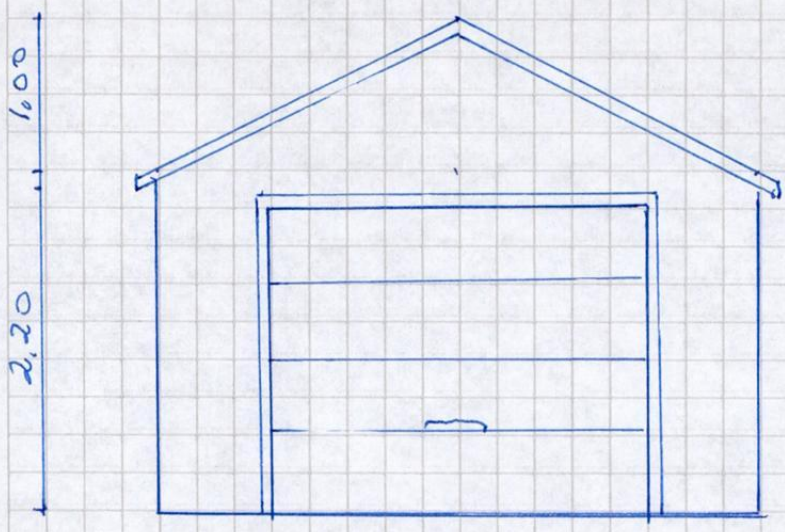
BEKKEGATA 5



PLANUTVALGET I LARVIK
2001 03 30 / 0389



JAN 2001



NYBYGG

TOMTEFORHOLD:	SKRÅ TOMT
MÅL	: 1:50
GRUNNFLATE	: 24,0 m²
STØRSTE BREDDE:	4,0 M
STØRSTE LENGDE:	6,0 M
STØRSTE HØYDE:	3,20M

Areal og teknikk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Terje Karlsen Telefon: 98 23 10 23		17/82586	GBR - 3020/41	21.07.2017

Larvik kommune

Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Delegert Vedtak

Saksnummer	Utvalg/komite
848/17	Planutvalget

Møtedato: 21.07.2017

Vedtak - Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Bekkegata 5 - gbnr. 3020/41

Tiltakshaver	Tor Fjellberg	Beggegata 5	3264	LARVIK
Søker	Vestfold Peis og Pipe AS	Oserødveien 11	3138	SKALLESTAD

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2015002757			
Eiendom/byggested Bekkegata 5			
Bygningsnummer 163066505			
Gnr 3020	Bnr 41	Festenr 0	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av byggesak	Vedtak dato 10. april 2015		Delegert saksnr. 409/2015

Spesifikasjon
Ferdigattesten omfatter: Rehabilitering av pipe.
Merknader: Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Terje Karlsen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Kopi til:

Tor Christian Fjelberg	Bekkegata 5	3264	LARVIK

Utskriftsdato: 06.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/41//



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

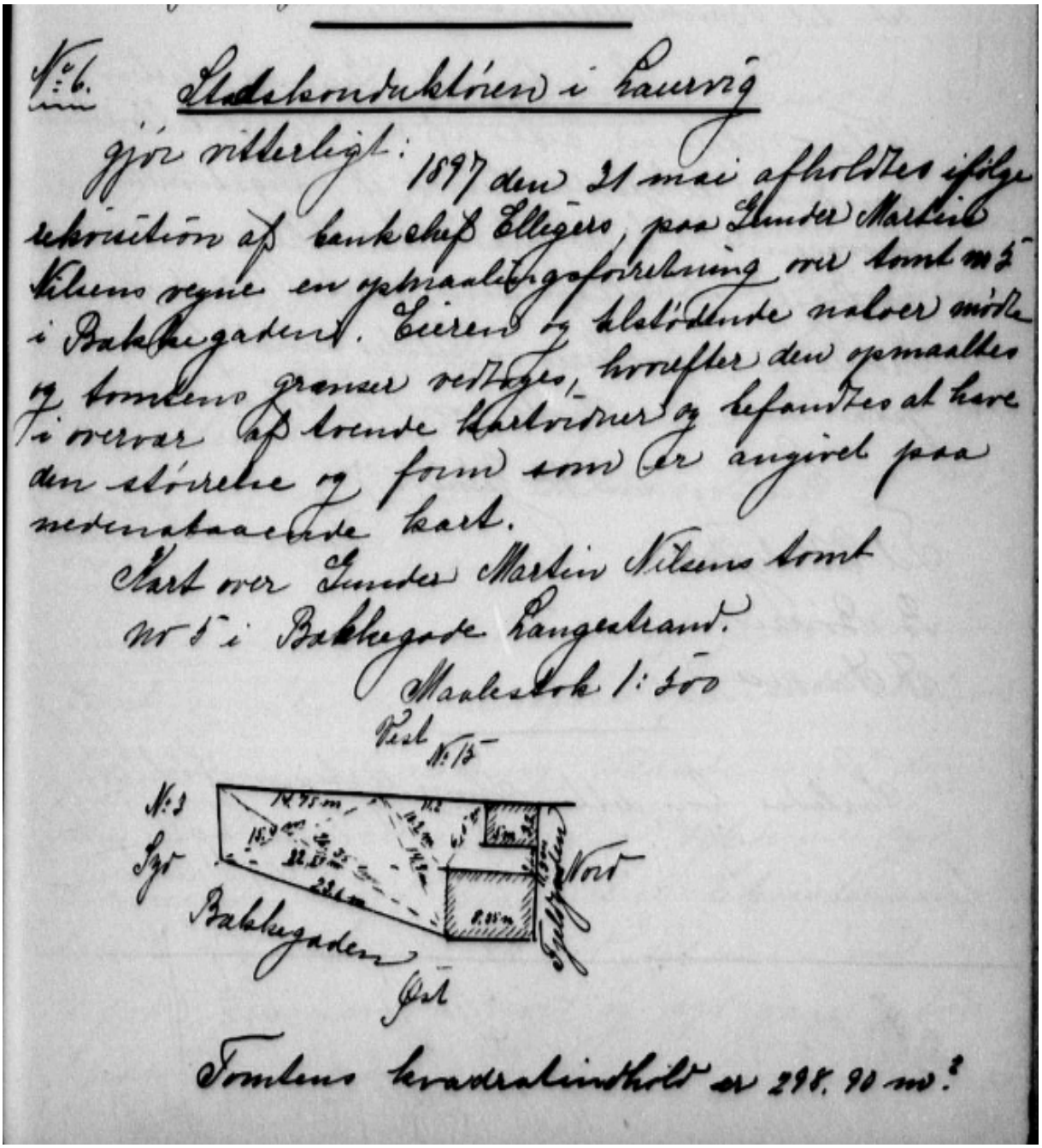
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	276,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6545972,75	**Øst**	558266,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6545972,35	558264,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,38	
2	6545981,2	558259,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,32	
3	6545985,91	558256,13	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,63	
4	6545991,67	558265,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,02	
5	6545985,48	558269,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,55	
6	6545964,37	558276,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,05	
7	6545960,96	558269,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,65	

Analogt målebrev 4/6-1897.



No. 6. Stadskonduktørens i Laurvig

gjør vitterlight: 1897 den 21 mai afholdtes ifølge rekvisition af bankchef Ellegers, paa Gunder Martin Nilsens vegne en opmaalingsforretning over tomt no 5 i Bakkegaden. Eieren og tilstødende naboer møtte og tomtens grænser vistes, hvorefter den opmaaltes og indtegnedes paa nedenstaaende kart.

Kart over Gunder Martin Nilsens tomt no 5 i Bakkegade Langesund.

Maalestok 1:500

Vist No. 15

Tomtens kvadratindhold er 298.90 m².

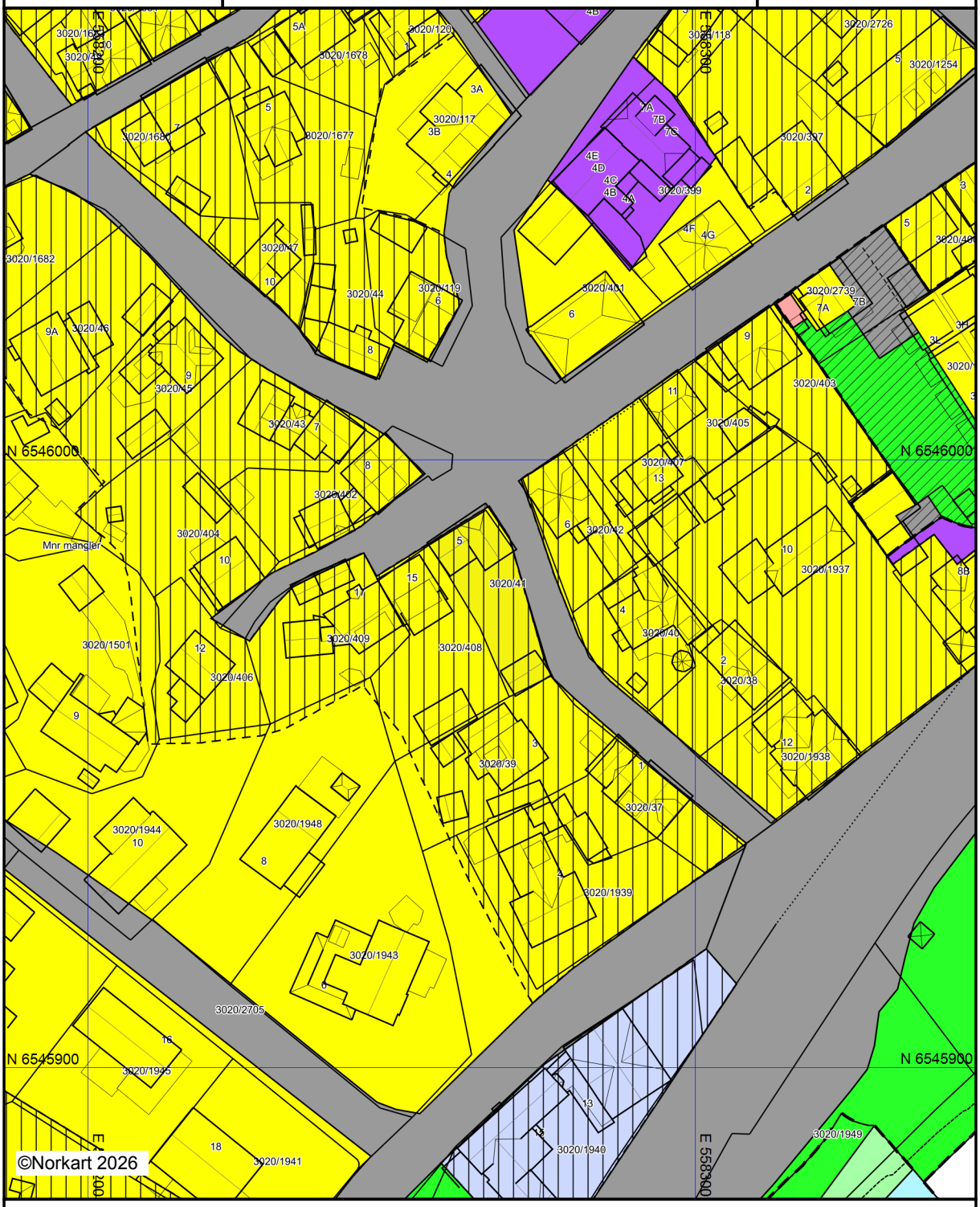
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/41
Adresse: Bekkegata 5
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Lekeplass
- Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Abc Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Vedtatt 6.2.1985 sak 5/85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND, KORRIGERT 19.6.1984, OG KORRIGERT 12.11.84.

Det regulerte område er avgrenset med bred, stiplet linje.
Området er regulert til:

A. Byggeområde for boligbebyggelse.

B. Byggeområde for kontor, forretning.

C. Byggeområde for industri.

D. Byggeområde for offentlig formål.

E. Trafikkområde.

F. Friområde.

G. Spesialområde bevaring (§ 25.6).

§ 1.

Byggeområde for boliger. (A).

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,45.

§ 2.

Byggeområde for kontor, forretning. (B).

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates U netto=0,7.

§ 3.

Byggeområder for industri. (C).

I området skal oppføres bygg for industriformål med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,8.

§ 4.

Byggeområde for offentlig formål. (D).

I området skal oppføres bygg for offentlige formål med tilhørende anlegg. Det tillates U netto = 0,6.

§ 5.

Trafikkområde. (E).

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveier, gang/sykkelveier, gate-tun, fortau, parkeringsareal, torg, kollektivfelt, fartsdempende tiltak og gjerder/forstøtningsmurer.

§ 6.

Friområde. (F).

Friområde skal nyttes til park, med tilhørende anlegg for lek etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7.

Spesialområde bevaring.

7.1. Bebyggelsen i området skal hovedsaklig ha den bruk de opprinnelig var bygget for, dvs. boliger, mindre håndverksvirksomheter og uthus. Det kan tillates innredet kontorer, mindre håndverks-, forretnings- og service-virksomheter. Virksomheter og anlegg som vil virke sjenerende på miljøet i området, tillates ikke. Boligbebyggelsen skal være i helårsbruk.

7.2. Eksisterende bygninger i området tillates som regel ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller bli ført tilbake til det som har vært tidligere.

7.3. Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere.
Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.
Hvor forholdene tilsier det, kan det gis dispensasjon fra bygge-forskriftenes bestemmelser om avstand mellom trehus.

7.4. Eksisterende gateløp, plasser, alléer, enkeltstående trær og andre utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper skal som regel bevares. Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gatebelegg som er særpreget for miljøet og Langestrand sikres for framtiden.

18.6.85

Gunnar Jensen

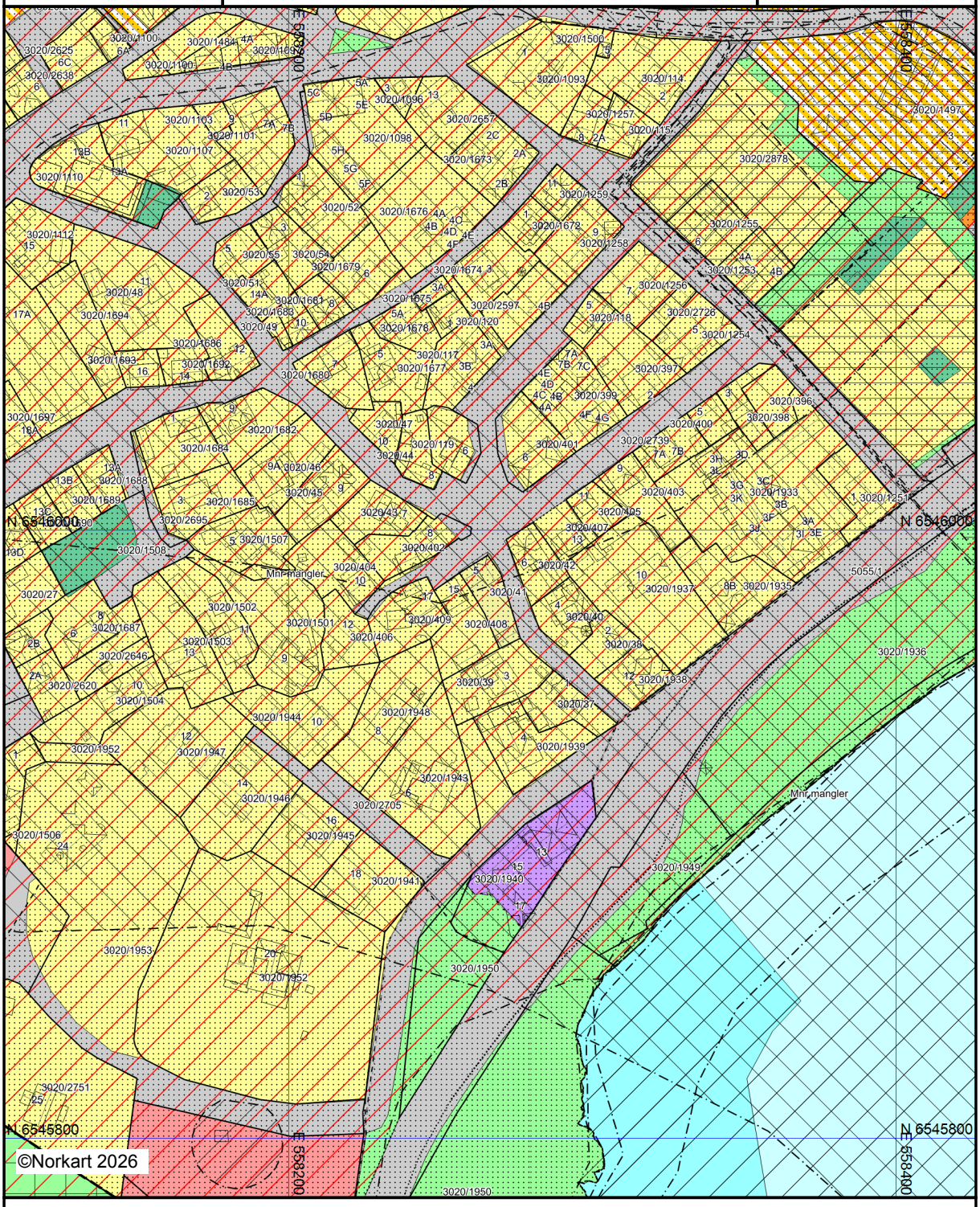
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/41
Adresse: Bekkegata 5
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:2000

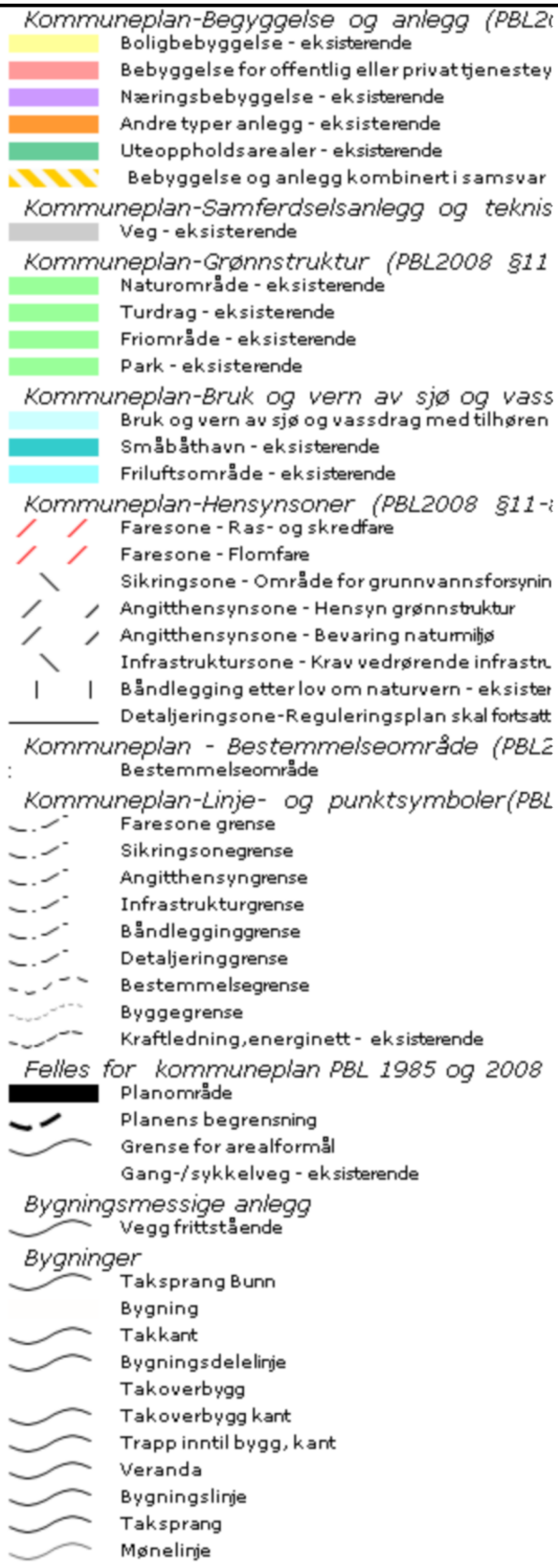
N

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



Bekkegata 5

Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Batteritomta Linje 01, 04, 206	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	25 min 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 16.4 km

Ladepunkt for el-bil

Farris Bad, Larvik	4 min
Recharge Kiwi Hammerdalen	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

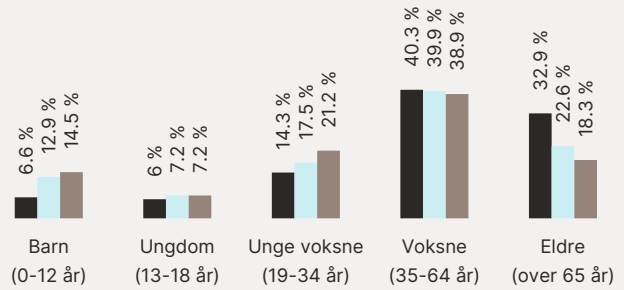
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langestrand	1 006	573
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km
Jegersborg barnehage (0-5 år) 36 barn	17 min 1.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Hammerdalen	7 min
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 91/100

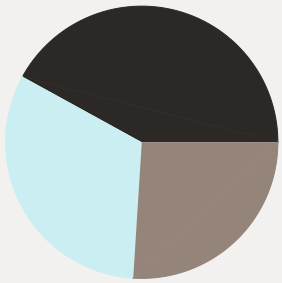
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Langestrand skole - Balløkke kun...	6 min
Ballspill	0.5 km
Høysteinane Ballbinge	10 min
Ballspill	0.7 km
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	14 min

Boligmasse

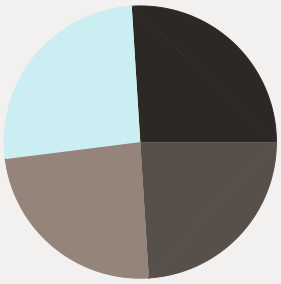


- 42% enebolig
- 32% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

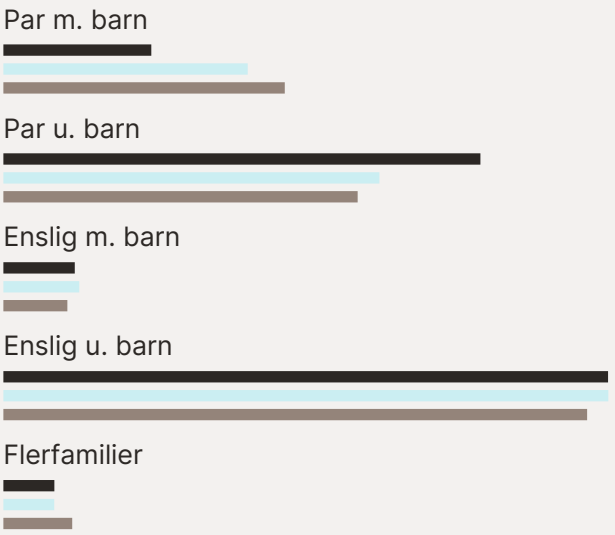
Fritzøe Brygge	5 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 24% 16-18 år

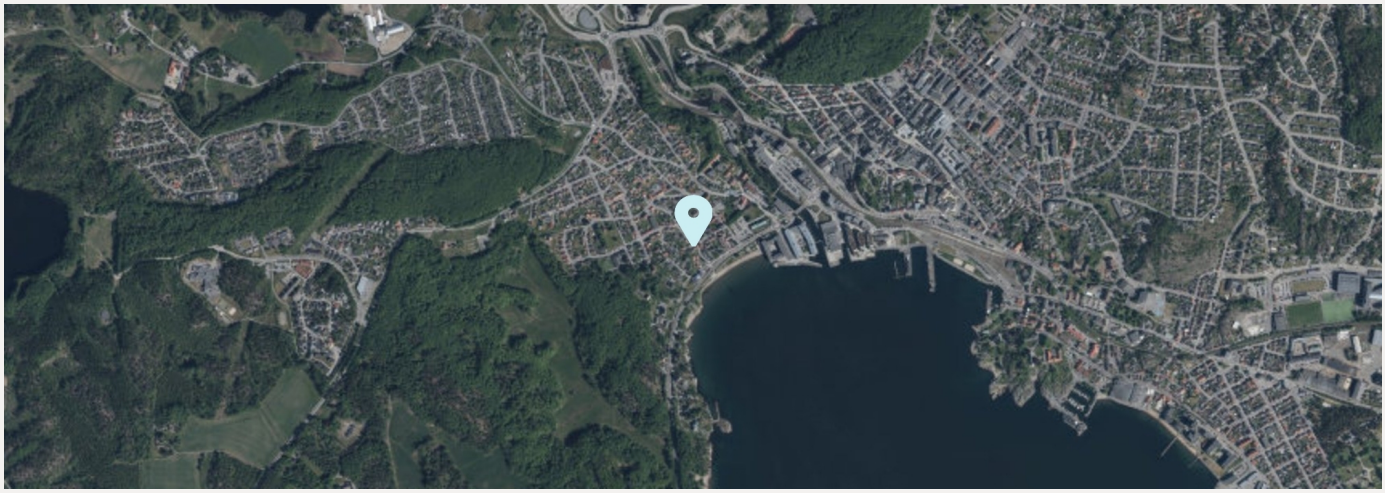
Familiesammensetning

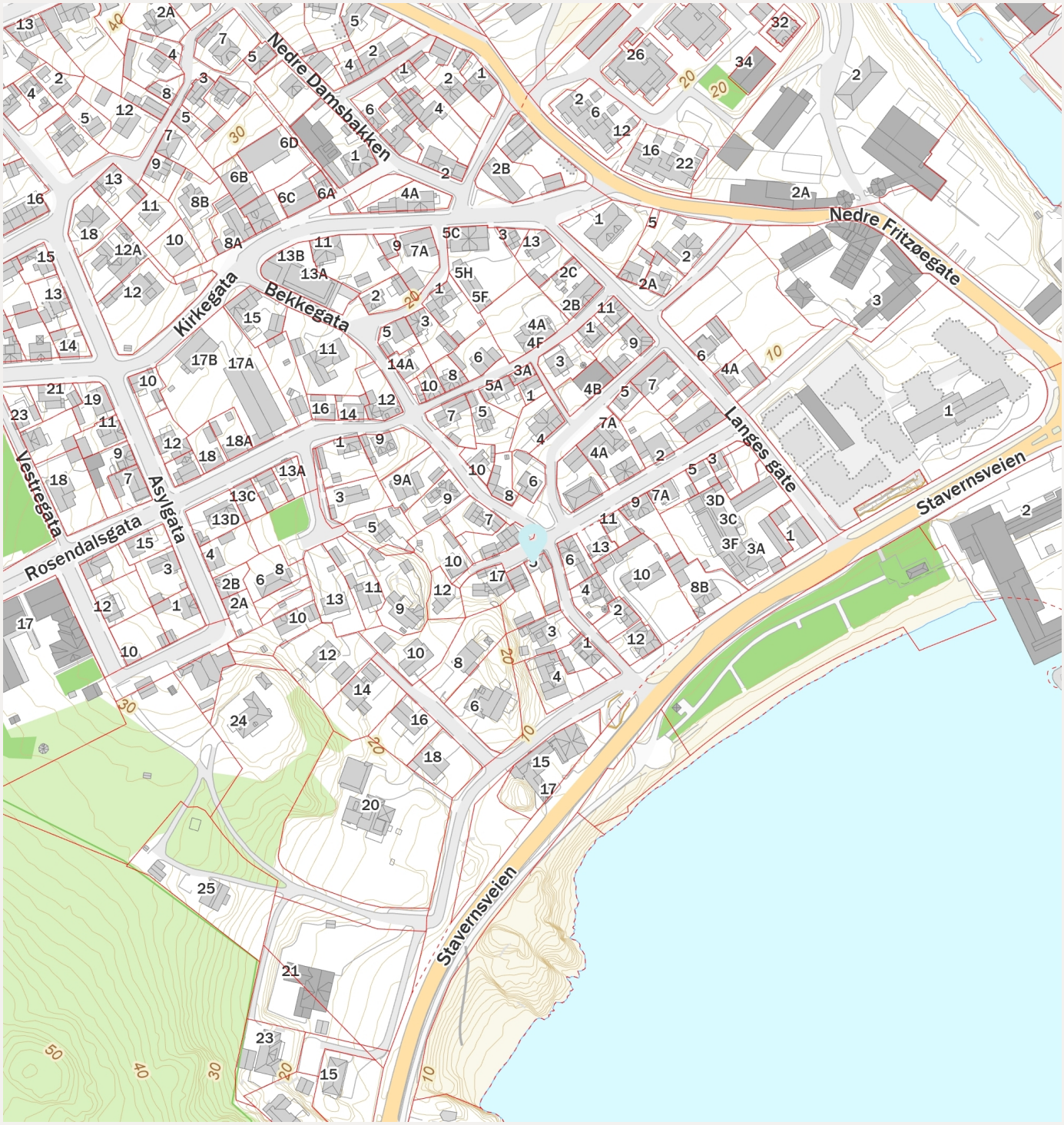


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen